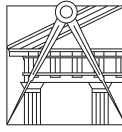




UNIVERSIDADE  
DE LISBOA



**FACULDADE DE ARQUITETURA**  
UNIVERSIDADE DE LISBOA

## **Gentrificação e Turismo na Cidade de Lisboa O Caso da Mouraria**

**Pedro Filipe Crespo Soares**  
(Licenciado)

Dissertação de Natureza Científica para a obtenção do Grau de Mestre  
em Arquitectura, especialização em Urbanismo

**Orientação Científica:**  
Professora Doutora **Alessia Allegri**

### **Jurí**

Presidente: Professor Doutor Pedro Conceição Silva George  
Vogal: Professora Doutora Filipa Viegas Serpa dos Santos

### **Documento Definitivo**

**Lisboa, FA ULisboa, Dezembro de 2019**





## RESUMO

O presente documento é fruto de uma pesquisa descritiva e tem como objectivo principal analisar o recente fenómeno da gentrificação na cidade de Lisboa, derivado principalmente do aumento do turismo na cidade durante a última década. Serão analisadas as principais características e consequências, visando-se promover um diálogo sobre o tema do ponto de vista urbano.

Tendo como ponto de partida o entendimento dos conceitos de gentrificação e turistificação, a pesquisa apresenta panoramas contextuais específicos sobre três outras cidades europeias (Veneza, Amesterdão e Barcelona) que também presenciam um tráfego de turismo elevado e debates sobre a mesma problemática. Em seguida, é feita uma análise do contexto específico lisboeta, onde são abordadas também medidas e iniciativas de desenvolvimento local, promovidas pela administração pública, formuladas e implementadas de modo a prevenir e mitigar os efeitos negativos da gentrificação na cidade.

Já à escala do Bairro escolheu-se intervir sobre a Mouraria, bairro tradicional e também multicultural da cidade de Lisboa. Aqui, foi realizada uma análise mais meticulosa a nível histórico, demográfico e descritiva buscando-se contextualizar que mudanças o acentuado turismo trouxe a nível local. O resultado do documento propõe uma reflexão, através da realização de um retrato situacional, buscando-se ampliar e complementar o arquivo documental já realizado sobre este tema.

**Palavras Chave\_** Gentrificação; Turismo; Lisboa; Alojamento Local; Mouraria



## **ABSTRACT**

The present paper is the result of a descriptive research and has as its main objective to analyze the recent phenomenon of gentrification in the city of Lisbon, derived mainly from the increase of tourism in the city during the last decade. The main characteristics and consequences will be analyzed, aiming to promote a dialogue on the subject, from an urban planning point of view.

Taking as its starting point the understanding of the concepts of gentrification and touristification, the research presents specific contextual panoramas about three other European cities (Venice, Amsterdam and Barcelona) that also witness a high tourism traffic and debates about the same issue. Next, an analysis of the specific context of Lisbon is made, which also addresses local development measures and initiatives promoted by the public administration, formulated and implemented in order to prevent and mitigate the negative effects of gentrification in the city.

At the neighborhood level, the research chose to intervene on Mouraria, a traditional and also multicultural neighborhood in the city of Lisbon. Here, a more meticulous historical, demographic and descriptive analysis was performed seeking to contextualize what changes the accentuated tourism has brought at a local level. The result of the document proposes a reflection through the realization of a situational profile, seeking to expand and complement the already existent bibliography on this subject.

**Key Words\_** Gentrification; Tourism; Lisbon; Local Accommodation; Mouraria



## **AGRADECIMENTOS**

Primo di tutto vorrei ringraziare la mia orientatora Prof. Alessia Allegri che sempre mi ha aiutato con molta gentileza e disponibilità nel sviluppo di questo lavoro finale di questa etapa finale del corso. Sempre con una parola amica e conversazioni stimolanti che mi hanno guidato su questo percorso.

Agradeço à minha família por sempre me ter proporcionado e incentivado o acesso à educação como pilar fundamental da minha construção pessoal e o apoio incondicional.

Por último, à Gabriela, por sempre me ouvir e apoiar nos melhores e piores momentos, de euforia e de desespero, e pela força que me deu em completar esta etapa importante da minha vida.



# ÍNDICE

<b>RESUMO</b>	<b>III</b>
<b>ABSTRACT</b>	<b>V</b>
<b>Agradecimentos</b>	<b>VII</b>
<b>Índice de Figuras</b>	<b>XI</b>
<b>01   INTRODUÇÃO</b>	<b>1</b>
1.1 Enquadramento, justificação e objectivos	1
1.2 Questões de Partida	3
1.3 Metodologia	7
1.4 Estrutura	11
<b>02   ESTADO DA ARTE</b>	<b>13</b>
2.1 Gentrificação	13
2.2 Turistificação	20
2.3 Casos de Estudo	28
2.3.1 Barcelona, Espanha	29
2.3.3 Veneza, Itália	36
2.3.4 Amesterdão, Países Baixos	42
<b>03   GENTRIFICAÇÃO E TURISTIFICAÇÃO EM LISBOA</b>	<b>49</b>
3.1 Causas e Consequências estruturais	52
3.1.1 NRAU e outra legislação	52
3.1.2 Vistos Gold e “Reformados Gold”	57
3.1.3 Demografia	62
3.1.4 Vazios Urbanos	65
3.2 Aumento do Turismo e Alojamento Local	69
3.2.1 Preço da Habitação/ imobiliário	76
3.3 PDM e outras disposições legislativas	79
3.3.1 Nova Geração de Políticas de Habitação	80
3.3.2 Lei de Bases da Habitação	92
3.3.3 Zonas Turísticas Homogéneas	94
<b>04   O caso da Mouraria</b>	<b>103</b>
4.1 Enquadramento Histórico	105
4.2 Caracterização Demográfica	110
4.3 Testemunhos	111
<b>Considerações Finais</b>	<b>123</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>129</b>





# ÍNDICE DE FIGURAS

**Fig. 1** - Aqui podiia viver gente.

Autoria: Marina Aguiar

fonte: <https://olhares.sapo.pt/aqui-podia-viver-gente-foto5444765.html>

**Fig.2** - Protesto contra ameaças de despejo numa altura em que a especulação e os despejos residenciais cresciam na área do bairro de Adams Morgan em Washington, D.C.  
Fotografia de Nancy Shia - 1949

**Fig.3** - A evolução do preço de terra em Chicago (depois de Hoyt 1933).  
Fonte: Neil Smith "Towards a theory of gentrification"

**Fig.4** - Tabela de impactos positivos e negativos da gentrificação

**Fig. 5** - Tabela comparativa entre Gentrificação e Turistificação  
Elaboração própria

**Fig. 6** - Tabela comparativa entre as teorias de Doxley e Butley  
Elaboração própria

**Fig. 7** - Evolução do número de passageiros do aeroporto de Barcelona 1990-2018  
fonte: <https://www.statista.com/statistics/457456/passenger-traffic-at-barcelona-airport/>

**Fig. 8** - Mapa de apartamentos listados na plataforma Airbnb em Barcelona a junho 2018  
Fonte: [Insideairbnb.com](https://www.airbnb.com)

**Fig. 9** - Evolução do número de alojamentos para uso turístico, Barcelona  
fonte <http://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/es/>

**Fig. 10** - Planta do PEUT indicando por cores as diferentes zonas de actuação  
fonte: <http://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/es/>

**Fig. 11** - Gráfico da Evolução do Descontentamento dos catalães face ao turismo.  
Fonte: MILANO, Claudio (2017) - Overtourism and Tourismophobia: Global Trends and local contexts. Barcelona: Ostelea School of Tourism & Hospitality

**Fig. 12** - Mapa de Alojamentos Locais na plataforma Airbnb em Veneza.  
fonte [InsideAirBnb.com](https://www.airbnb.com)

**Fig. 13** - Gráfico da Evolução do número de passageiros de cruzeiros em Veneza de 1997 a 2015.  
Fonte: MILANO, Claudio (2017) - Overtourism and Tourismophobia: Global Trends and local contexts. Barcelona: Ostelea School of Tourism & Hospitality

**Fig. 14** - Locais a protestar contra o turismo de cruzeiros em Veneza - "No Grandi Navi".  
Fonte [Huffington Post italia](https://www.huffingtonpost.com/italia)

**Fig. 15** - Mapa do parque temático "VeniceLand"  
fonte: <https://www.facebook.com/VeneziaNONDisneyland/>

**Fig. 16** - Obra de Banksy satirizando a relação entre o turismo de massas de cruzeiro e a cidade de Veneza  
fonte: [www.banksy.co.uk](https://www.banksy.co.uk)

**Fig. 17** - Mapa de Alojamentos Locais registados na plataforma Airbnb em Amesterdão a Julho 2019  
fonte [InsideAirBnb.com](https://www.airbnb.com)

**Fig. 18** - Iniciativa "Rock in Riot - Ocupar a Rua, Reclamar a Cidade".  
Fotografia: Manuel De Almeida / LUSA

**Fig. 19** - Cronologia de principais acontecimentos económicos e legislativos  
Elaboração própria

**Fig. 20** - Infografia que mostra alguns dos dados relativos aos Vistos Gold em 2017

**Fig. 21** - Gráfico de atribuição de Vistos Gold de 2012 a Setembro de 2019.  
Fonte: SEF a 22/01/2019

**Fig. 22** - Mapa de distribuição da população em Lisboa por subsecção estatística  
Elaboração própria a partir dos Censos de 2011

**Fig. 23** - Gráfico da evolução da população do concelho de Lisboa e da AML  
Elaboração própria a partir dos Censos de 2011

**Fig.24** - Mapa do número de Alojamentos Vagos em Lisboa de acordo com os censos de 2011  
Elaboração própria a partir dos Censos de 2011

**Fig. 25** - Gráfico do número total do Aeroporto de Lisboa  
fonte: [www.ana.pt](https://www.ana.pt)

**Fig. 26** - Gráfico de análise comparativa do crescimento médio anual

de dormidas em algumas cidades europeias  
Fonte: European Cities Marketing - Meet European Cities Report (2015-2016);  
Análise Deloitte

**Fig. 27** - Gráfico da evolução da actividade de Cruzeiros em Lisboa de 2007 a 2018  
Fonte: Estatísticas da APL, Relatório de Actividade 2016 e Ano 2017

**Fig. 28** - Mapa da distribuição do Alojamento Local Airbnb em Lisboa.  
Fonte: InsideAirbnb.com

**Fig. 29** - Gráfico de distribuição percentual dos alojamentos locais por tipo de alojamento. Casa, quarto individual ou quarto partilhado  
Fonte: InsideAirbnb.com

**Fig.30** - Preço médio por noite em Airbnb  
Elaboração própria

**Fig. 31**- Gráfico da distribuição dos Alojamentos locais em Lisboa por freguesia  
Fonte: ATIL, RNAL, Agosto 2018

**Fig. 32** - Mapa do preço médio por m2 do mercado imobiliário por freguesia  
fonte:Revista Visão nº1352 31/1 a 6/2/2019  
fonte dos dados confidencial imobiliário 3ºtrimestre 2018

**Fig. 33** - Evolução do preço do metro quadrado nos centros históricos de Lisboa e Porto  
fonte: Revista Visão nº1352 31/1 a 6/2/2019  
fonte dos dados confidencial imobiliário 3ºtrimestre 2018

**Fig. 34** - Planta de Qualificação do Espaço Urbano de acordo com o Plano Director Municipal em Vigor  
Fonte: PDM - CML

**Fig. 35**- Quadro dos vários objectivos e programas da Nova Geração de Políticas de Habitação  
Fonte: Elaboração própria

**Fig. 36** - Tabela de valores do Programa Arrendamento Acessível  
Fonte: Elaboração própria

**Fig. 37** - Alojamento Local nas freguesias e nas Zonas Turísticas Homogéneas-  
Fonte: Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa CML

**Fig. 38** - Tabela de Rácio Ponderado entre AL e Alojamentos Familiares Clássicos  
Fonte: Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa - CML

**Fig. 39** - Tabela de Proposta de actuação nas Zonas Turísticas Homogéneas  
Fonte: Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa - CML

**Fig. 40** - Rua da Mouraria (1949)  
ao fundo, o antigo Arco do Marquês do Alegrete, demolido em meados de 1950 para dar lugar à actual Praça do Martim Moniz  
fonte: Eduardo Portugal, in AML

**Fig. 41**- Inserção da Mouraria no Concelho de Lisboa

**Fig. 42** - Pormenor de Planta de Lisboa de Tinoco - 1650

**Fig. 43** - Pormenor da Planta de Lisboa de Carlos Mardel - 1756

**Fig. 44** - Pormenor da Planta de Lisboa de José Vicente de Freitas -1856-58

**Fig. 45** - Pormenor da Planta de Lisboa de Silva Pinto -1911

**Fig.46** - Planta administrativa da Mouraria  
fonte: CML

**Fig. 47** - Destaque da Rua de São Cristóvão  
Fonte: Google earth, edição própria

**Fig.48** - O Fado de José Malhoa - 1910  
fonte: www.museudofado.pt

**Fig. 49** - Amália Rodrigues  
fonte: www.museudofado.pt

**Fig. 50**- Moradores da Rua dos Lagares protestam contra os despejos  
fonte: <http://habita.info/>

**Fig.51** - D. Laurinda dona da drogaria  
Fotografia do Autor

**Fig. 52** - No Martim Moniz, a fila de turistas para o eléctrico 28 chega a demorar duas horas  
Fotografia do autor

**Fig.53** - Série de retratos elaborados por Camila Watson no seu projecto "Retratos do Fado - um Tributo à Mouraria"  
Autoria: Camila Watson

**Fig.54 a 59** - Série de fotografias que retratam o turismo na Mouria.  
Elaboração própria

**Fig. 60** - Plantas comparativas de Usos de 2009 - 2019  
Elaboração própria





Fig. 1 - Aqui podia viver gente.

## 01 | INTRODUÇÃO

*“1. Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.”<sup>1</sup>*

### 1.1 Enquadramento, justificação e objectivos

O presente trabalho de final de mestrado, intitulado, “Gentrificação e Turismo na Cidade de Lisboa: o Caso da Mouraria”, surge após uma reflexão atenta sobre a temática da cidade e as suas mudanças mais recentes. Enquanto aluno de Arquitectura e Urbanismo, observei o espaço urbano (de Lisboa) e registei as problemáticas que o investem, analisando e interpretando os fenómenos que mais profundamente o transformam.

Enquanto ecossistema que vive e respira, a cidade é composta por diferentes agentes e intervenientes entre os quais os seus habitantes, os seus visitantes, o seu edificado e geografia, sendo a sua arquitectura o reflexo das suas vivências. Que as cidades sofrem um processo constante de mudança é incontestável, a evolução urbana significa principalmente crescimento saudável, mas também é verdade que, no contexto contemporâneo, a mudança de bairro como consequência da gentrificação opera cada vez mais num plano extraterritorial, ocorrendo de forma rápida, oportunista e

1 Artigo 65.º Habitação e urbanismo da Constituição da República Portuguesa

unilateral. Os bairros são avaliados e descartados como mercadorias comercializadas num processo que viola o direito fundamental do cidadão à expectativa de uma situação de moradia estável. A gentrificação também ameaça a heterogeneidade espacial de uma cidade que, pelas suas diversas formas e significados, pode apoiar a promulgação da vida urbana democrática.

Actualmente Lisboa enfrenta um enorme processo de gentrificação derivado de um aumento exponencial do turismo nos últimos 10 anos. Como tal, verifica-se uma enorme mudança nas dinâmicas e vivências entre quem habita e quem visita a capital portuguesa. Foi essencialmente esse, aliado a uma enorme preocupação social que considero ser imprescindível ao papel do arquitecto/urbanista, que me levaram a abordar este tema no projecto final de mestrado.

Assim sendo serve a presente dissertação para analisar o impacto que o crescente turismo tem tido em Lisboa enquanto espaço urbano, para individualizar as causas e consequências principais que contribuem para o processo de Gentrificação em acto, para entender soluções propostas e aplicadas em outras cidades onde o fenómeno da gentrificação é igualmente forte, estudar que medidas estão a ser aplicadas na cidade de Lisboa, e por fim, para elaborar um quadro de referência teórico que refere e expõe uma série de variáveis ou parâmetros indicativos do fenómeno de gentrificação/turistificação em acto (e da sua dimensão). Esse quadro teórico deveria também ajudar na definição de uma possível solução ou conjunto de boas práticas que visem minimizar ou regular o impacto do turismo e melhorar a vida dos Lisboetas.

## 1.2 Questões de Partida

Dada a pertinência do tema devido à actualidade do fenómeno que é a gentrificação, à sua continua e rapidíssima evolução (changing nature of tourism and the urban economy) assim como a sua dimensão, sua actualidade e relação importante nas dinâmicas urbanas e no próprio desenho da cidade, pretende-se reflectir e compreender de que forma o urbanismo/planeamento urbano pode estar relacionado com o processo de gentrificação, e de que maneira pode ajudar uma cidade na prevenção e mitigação do mesmo.

Tendo em relação o enquadramento da pesquisa neste contexto, a presente tese visa promover um debate e apontar possíveis respostas para as seguintes questões provocativas:

Qual o papel do urbanista neste processo predominantemente legislativo da governança da administração pública?

De que maneira pode a comunidade local estar envolvida e participar no desenvolvimento urbano da sua cidade/bairro?

Como podemos nós enquanto arquitectos e urbanistas tirar o melhor proveito das nossas competências e especialidades para abordar estes novos desafios?

À primeira vista, muitas destas mudanças de paradigma parecem desrelacionadas da natureza das disciplinas da arquitectura ou do planeamento urbano, em vez disso parecem enquadrar-se melhor no contexto sócio-económico e político da agenda governamental. E é provavelmente verdade que, enquanto arquitectos, não conseguimos resolver este tipo de problemáticas de gentrificação turística através do desenho, contudo as disciplinas e conhecimentos mais amplos que adquirimos ao longo do nosso percurso académico e profissional permitem-nos lidar com os problemas e propor soluções e levantar questões não tão óbvias à primeira vista.

É necessário que o arquitecto e urbanista se debruce sobre a sua cidade. Que esteja comprometido com a forma e o conteúdo, mas que encare contradições não apenas como defeitos, mas também como potencialidades. Que encare a sua tarefa de projectar e reorganizar os espaços com responsabilidade social. Também cabe a

nós, arquitectos, exigir do Estado. Exigir por políticas públicas que viabilizem o atendimento dos legítimos interesses e necessidades da sociedade. E para isso, trabalhar juntamente com outros actores nessas políticas.

Acrescente-se que adicionando as componentes de desenho no processo de construção de cidade habilita-se uma participação mais alargada de um envolvimento da comunidade no desenvolvimento de estratégias que unem interesses de alto a baixo, envolvendo todos os intervenientes da cidade.

Tendo em conta as problemáticas actuais, o planeamento urbano desta geração tem que ser cada vez mais inclusivo e multi-disciplinar visto que cada vez mais há a percepção de que a complexidade dos processos urbanos não pode ser exclusiva apenas a uma área de estudo.

A pesquisa, visualização e materialização por nossa parte, designers, arquitectos e urbanistas, poderá em muito facilitar a compreensão do impacto que certas decisões têm aos olhos dos decisores políticos.

Como trabalho académico, as medidas aqui estudadas ou eventuais quadros de referência não serão postos em prática mas sim funcionarão como objecto de reflexão e documentação.

Embora esta fase de definição de problemas seja bastante breve e objectiva, ela cria uma base de conhecimento suficientemente equilibrada e um compromisso pessoal para iniciar um processo estruturação da pesquisa.

Uma abordagem criativa e interactiva de apresentar, debater e rejeitar/desenvolver propostas levou a uma série de estratégias de construção de cidades. Aparentemente não relacionadas, algumas delas espaciais, outras mais sócio-económicas ou dentro das esferas de monitorização e regulamentação. Imaginar e visualizar o impacto dessas propostas em situações específicas da vida real na Mouraria ajudou a aperfeiçoar e melhorar as questões propostas e a identificar o papel das diferentes partes interessadas e a estruturar espacial ou regulamentar que poderia ajudar a maximizar o seu impacto. Claramente, essas propostas de uma dissertação de mes-



trado académico são produtos semifinais no máximo, no sentido em que ainda precisarão de mais desenvolvimento e um confronto rigoroso com mecanismos legais culturais e políticos locais.

Essa continuação será um processo que provavelmente será assumido e protagonizado por actores locais ou incorporados ou por uma colisão de actores interessados (públicos e privados). O objectivo geral da dissertação foi escolhido para apresentar essa rica variedade de estratégias que podem ser aplicadas e que contribuiriam para um processo de construção de uma cidade mais inclusiva e, finalmente, voltada para um desenvolvimento equilibrado. A realidade é cada vez mais difícil e obstinada do que qualquer condição de sala de aula pode simular. Esse é certamente o caso da compreensão de fenómenos urbanos complexos.

O turismo (urbano) global está em ascensão e não é possível prever como exactamente ele evoluirá no futuro. Plataformas como o Airbnb e iniciativas similares de “economia partilhada” ainda estão engatinhando e já mudaram e influenciaram enormemente o sector do turismo e hospedagem. Esta pesquisa reforça a defesa do que é a tarefa dos governos locais e nacionais implementar e fazer cumprir os regulamentos legais para equilibrar os impactos negativos de tais desenvolvimentos e salvaguardar a acessibilidade de recursos públicos, como moradias populares e transporte público. Simultaneamente, essas medidas, também devem acomodar e estimular os efeitos positivos de tais fenómenos. O turismo pode ser um grane gerador de empregos e resultar em benefícios financeiros que podem ser utilizados para melhorar a infraestrutura urbana básica, que também beneficiara os moradores e as empresas locais.

Porém, é certo que não existem soluções simples ou soluções rápidas para essa realidade complexa. As cidades, em todo o mundo, terão que responder de forma incremental, aprender a antecipar e testar novos modelos e regulamentos, assim como identificar o seu impacto na vida urbana e actuar na prevenção de consequências negativas. Conforme indicado anteriormente, essa questão parece estar firmemente posicionada no âmbito dos “problemas perversos”, definidos como: “problemas sociais ou culturais difíceis ou impossíveis de resolver por até quatro razões: conhecimento incompleto ou contraditório, número de pessoas e opiniões envolvidas, o

grande peso/bias económico e a natureza interconectada desses problemas com outros problemas.

Pode ser um aspecto preocupante para alguns, mas as soluções para problemas perversos nunca podem ser verdadeiras ou falsas, apenas boas ou más. Não existe um estado final idealizado a ser alcançado, e, portanto, abordagens para problemas perversos deve ser maneiras tratáveis de melhorar uma situação em vez de resolvê-la. Além disso, não existe um modelo a seguir ao lidar com um problema grave, embora a teoria possa tentar fornecer possíveis modelos ou guias. De facto, problemas complexos não podem e nem devem ser resolvidos com modelos demasiadamente simples, que escamoteiem a realidade.

No âmbito das políticas públicas, é notória a teoria do Planeamento Estratégico Situacional (PES), que é fortemente contrastante com modelos de planeamento tradicionais. O PES foi desenvolvido pelo economista chinelo Carlos Matus, ministro da economia no governo de Salvador Allende na década de 70. O PES parte inicialmente da identificação de problemas e é capaz de proporcionar, através do conceito de explicação situacional, um olhar abrangente que fundamenta a acção do actor, considerando a visão e a capacidade de acção de outros actores relevantes, que devem sempre que possível ser envolvidos no confronto dos problemas.

As equipas que abordam problemas perversos devem literalmente inventar as coisas à medida que avançam. Os designers de políticas públicas, incluindo arquitectos e urbanistas, têm talento e inclinação natural para operar dessa maneira e chegam às suas propostas por meios de uma abordagem de interacção rigorosa. Devido às qualidades do sistema de problemas urbanos complexos, são necessários conhecimentos de ciência, economia, estatística, tecnologia, política e muito mais para uma mudança efectiva. Isso exige colaboração interdisciplinar e, mais importante, resiliência e perseverança. E como já dizia o mais famoso dos poetas de Lisboa, Fernando Pessoa: “perseverança é um conceito com o qual os portugueses estão historicamente familiarizados.”

## 1.3 Metodologia

A pesquisa tem como intuito possibilitar uma aproximação e um entendimento da realidade investigada e processa-se por meio de aproximações sucessivas da realidade, fornecendo subsídios para uma intervenção na realidade. A pesquisa científica é o resultado de um inquérito ou exame minucioso, realizado com o objectivo de resolver um problema, recorrendo a procedimentos científicos. Nessa secção do estudo serão expostos os procedimentos metodológicos escolhidos.

O método utilizado na presente dissertação, no que tange aos objectivos da pesquisa, é o de pesquisa descritiva, pois pretende-se descrever os fatos e fenómenos da realidade relacionados a um caso de estudo: a Gentrificação e Turismo na cidade de Lisboa e, mais especificamente, o caso da Mouraria. Segundo Freitas et al. (2000), a pesquisa descritiva procura identificar quais as situações, eventos, atitudes ou opiniões que estão manifestos numa determinada população, verificando se a percepção dos fatos está ou não de acordo com a realidade. Já quanto à sua natureza, essa pesquisa é aplicada, visto que objectiva gerar conhecimentos para aplicação prática, dirigidos à solução de problemas específicos, e envolvendo verdades e interesses locais.

Quanto à abordagem, a pesquisa será predominantemente qualitativa, mas com a complementação de instrumentos que resultarão em uma investigação através de método quantitativo, sendo, portanto, mista, de tipo quali-quantitativa. Os dados da pesquisa quantitativa diferem-se da pesquisa qualitativa justamente por poderem ser quantificados, tendo em consideração uma amostra representativa do objecto de análise através de dados brutos, recolhidos com o auxílio de instrumentos padronizados, através de plataformas públicas do governo, documentos académicos, registos históricos, etc.

O trabalho é inicialmente dividido em três grandes partes que abordarão essencialmente três escalas diferentes, são elas (na sua respectiva ordem de dimensão): **global, cidade e bairro**.

A análise nas três diferentes escalas, leva à definição de uma série de indicadores que possibilitam a definição de lógicas e princípios

regulamentares capazes de potenciar e salvaguardar o espaço urbano.

Introduzindo um sentido prático ao processo analítico e crítico da problemática em questão o presente documento tem também um interesse operativo que utiliza o objecto de estudo, o caso da Mouraria, como o ponto de partida para um debate sobre a cidade como um todo.

### **Escala Global**

Como tal, dada a sua natureza maioritariamente de análise e teórica, numa primeira fase irei compreender o que é a **gentrificação e turistificação**. Para tal, irei analisar bibliografia seleccionada e relacionada a estes temas (autores nacionais e internacionais). Também tenciono estudar o que aconteceu e está a ocorrer nas cidades que elegi como **casos de estudo** onde a gentrificação tem tido um impacto bastante significativo: Barcelona, Veneza e Amesterdão. A análise será conduzida através da leitura de dados estatísticos e da respectiva bibliografia pertinente ao objecto de estudo. Por fim, planeio perceber as medidas jurídicas e administrativas que as entidades responsáveis ou envolvidas no processo de gentrificação (Estado, Câmara Municipal, Associações de Moradores, etc.) estão a tomar face a esta problemática.

### **Escala “Cidade”**

Numa segunda fase o trabalho incide sobre a cidade de Lisboa.

Analisa-se determinados factores socioeconómicos, tais como o número de habitantes, alojamentos vagos, migração, imigração (...) novos regimes legais relativos ao arrendamento e os programas de incentivo fiscal, as estatísticas relativas ao turismo - increase of foreign visitors, número de passageiros, número de dormidas, taxa de ocupação hoteleira, fenómeno AirBnb. Tal análise leva à identificação das causas que contribuem para o actual processo de gentrificação. As consequências (sociais, económicas e espaciais) dos fenómeno em ato são implícitas.

### **Escala “Bairro”**

Posteriormente, o foco do trabalho é dirigido para a escala local,

neste caso do bairro da Mouraria. Identificam-se as características espaciais da área, procede-se ao levantamento através dum mapeamento exaustivo e de fotografias, dos usos dos pisos térreos e dos pisos superiores, com indicação dos Alojamentos Locais. Uma série de entrevistas aos moradores, turistas e associações envolvidas a nível local, são reportadas nesta parte, de modo a incluir o ponto de vista dos habitantes. Para não tomar o partido de nenhuma das partes envolvidas, as entrevistas visam transmitir o ponto de vista de todas as pessoas envolvidas no processo de transformação da área em estudo. As entrevistas concluem-se com a “visão” futura ideal de cada entrevistado.

Serve esta análise para, por último, proceder à compilação de boas práticas que visem melhorar o equilíbrio entre a vida de quem habita e de quem visita. Uma série de indicadores e sugestões que exponham a vulnerabilidade das áreas afectadas pela gentrificação e turistificação, visa a possibilidade de expandir a realidade do objecto de estudo o caso da Mouraria como ponto de partida para um possível debate sobre toda a cidade.



## 1.4 Estrutura

Depois da introdução, que apresenta as questões de partida, assim como os procedimentos metodológicos da pesquisa, o presente trabalho divide-se essencialmente em três partes, abordando três escalas diferentes: escala global, escala cidade e escala bairro.

O primeiro momento corresponde às fases do processo teórico e é fundamental na construção dos conhecimentos de base que informam e definem os conceitos abordados de Gentrificação e Turistificação. Através do sub-capítulo “Casos de Estudo” é realizada numa análise prática através da observação destes mesmos conceitos referidos em cidades que se consideraram casos exemplares como Barcelona, Amesterdão e Veneza.

O segundo momento do trabalho, representado pelo capítulo “Gentrificação e Turismo em Lisboa”, centra-se na investigação aprofundada da área objecto de estudo do trabalho, que consiste na capital portuguesa. Nesta fase do trabalho procura-se entender aprofundadamente quais as causas que contribuíram para o processo gentrificação em curso, quais as consequências das mesmas e que medidas estão a ser implementadas para contrariar e/ou balançar este processo.

Por último, o terceiro momento da pesquisa aborda a problemática analisada à escala do bairro, centrando-se no Bairro da Mouraria. Procura-se perceber e retratar através de um ensaio fotográfico, como é que a problemática se materializa nas diferenças demográficas e de usos do bairro, através do entendimento dos efeitos disso sobre a população e nos usos do bairro.

Por fim, o capítulo das conclusões faz uma breve recapitulação do que foi analisado, assim como aponta para possíveis áreas de investigação futuras e questões chaves específicas para uma melhor e mais equilibrada procura de solução do problema.



Fig.2 - Protesto contra ameaças de despejo numa altura em que a especulação e os despejos residenciais cresciam na área do bairro de Adams Morgan em Washington, D.C.



## 02 | ESTADO DA ARTE

### 2.1 Gentrificação

O termo Gentrificação aparece pela primeira vez nos anos 60 em Inglaterra, cunhado pela socióloga Ruth Glass a propósito da seguinte citação:

*“One by one, many of the working class quarters of London have been invaded by the middle-classes—upper and lower. Shabby, modest mews and cottages—two rooms up and two down—have been taken over, when their leases have expired, and have become elegant, expensive residences .... Once this process of ‘gentrification’ starts in a district it goes on rapidly until all or most of the original working-class occupiers are displaced and the whole social character of the district is changed.”<sup>2</sup>*

- Ruth Glass (1964)

Gentrificação refere-se substancialmente, à migração de classes sociais de diferente poder económico para um determinado bairro mais ou menos degradado. Este câmbio gera uma série de mudanças, funcionais e físicas (processos de regeneração urbana). Por sua vez, o valor imobiliário aumenta notavelmente, ao ponto de levar à partida/expulsão dos residentes originais.

O debate sobre o deslocamento das pessoas à escala do bairro

<sup>2</sup> Exerto de Ruth Glass em “London: Aspects of Change” p.18

tem uma proveniência mais longa: quase um século antes do trabalho de Glass, na década de 1870, Friedrich Engels observou que a especulação imobiliária teve consequências particularmente negativas para os moradores da classe trabalhadora. Na sua obra, “The Housing Question”, Engels nota: *“O resultado dessa especulação é que os trabalhadores são forçados a sair do centro das cidades em direcção à periferia; as habitações dos trabalhadores, e as pequenas habitações em geral, tornam-se raras e caras, e muitas vezes completamente impossíveis de obter, pois nessas circunstâncias a indústria da construção, que oferece um campo muito melhor para especulação por moradias mais caras, constrói as habitações dos trabalhadores apenas de maneira de excepção.”* (Engels, 1872)

Tradicionalmente caracterizada por um aburguesamento local, é um processo de mudança urbana, no qual reabilitação de imóveis residenciais, situados em bairros de classe trabalhadora ou de génese popular/tradicional atrai a fixação de novos moradores endinheirados, levando ao desalojamento e à expulsão de ex-residentes que não podem mais pagar o aumento dos custos de habitação que acompanham a regeneração urbano que o processo comporta, culminando com um aprofundamento da segregação residencial e divisão social do espaço urbano (Smith, 1979).

Isso posiciona esse tipo de deslocamento como uma consequência inevitável do desenvolvimento desigual, com uma substituição das populações mais pobres pelas mais ricas, vinculadas aos ritmos do investimento de capital. Esses investimentos têm os seus fluxos pautados por períodos de boom económico e queda, com o acúmulo por desapropriação acelerando esses processos, aumentando o deslocamento e o investimento (Harvey, 2004 ). Na última década, em particular, a extensão e a escala do deslocamento induzido pela gentrificação tornaram-se cada vez mais aparentes com a suburbanização da pobreza observada em muitas cidades e movidas por processos onde residentes de baixa renda saem dos centros das cidades por não lhes serem mais espaços acessíveis. (Hochstenbach e Musterd, 2018 ). De facto, é devido a esse deslocamento que a gentrificação passou a ser vista como um processo socialmente injusto e essencialmente negativo. No refazer contemporâneo das cidades, as elites conscientes das conotações negativas do termo “gentrificação” muitas vezes ofuscando-o com termos mais carre-

gados positivamente, como regeneração urbana, renascimento, renovação ou reconstrução.

A gentrificação está, portanto, fortemente relacionada às dinâmicas sociais e tendências económicas. Os seus sinais, efeitos e trajetórias são em grande parte determinados pelo seu contexto local; as características físicas e sociais dos bairros em questão, as posições e os objectivos dos actores, as funções dominantes da cidade, a natureza da reestruturação económica e política do governo local. O estudo da cidade deve prestar atenção a essa complexidade. É por isso que a gentrificação, vista pelo urbanista como o processo de converter áreas de classe operária em bairros de classe média através da reabilitação do edificado habitacional do bairro, é um dos tópicos de suma importância para a investigação e o planeamento urbano.<sup>3</sup>

Neil Smith, no seu “Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital not people”, fala-nos do nascimento do fenómeno da gentrificação nos Estados Unidos. O autor sugere a existência de duas principais causas para que aconteça a gentrificação: são elas culturais e económicas. As causas culturais centram-se sobre um estilo de vida tradicional Americano que visava a saída do centro da cidade para os subúrbios à medida que se formava família, e, por outro lado, causas económicas (mais comuns) que resultam por vezes do exemplo anterior, onde à medida que as populações locais saem do centro urbano este acaba por se tornar vazio e degradado e com o tempo resulta numa oportunidade de investimento tendo em conta que o preço por m<sup>2</sup> desvalorizou.

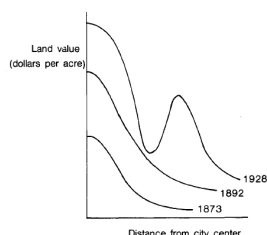
No entanto, falar apenas dos habitantes não chega para explicar o complexo fenómeno que é a gentrificação. É preciso também falar de todos os outros intervenientes, tais como empreiteiros, promotores, agentes políticos, senhorios, agentes financeiros e outros mais que possam estar envolvidos.

Um argumento feito por Lang (1982) é que muitos dos custos e benefícios associados à gentrificação devem ser sempre interpre-

3 Tradução livre da citação “Gentrification is the process of converting working class areas into middle-class neighborhoods through the rehabilitation of the neighborhood’s housing stock” SMITH, Neil (1979) Toward a theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People, Journal of the American Planning Association, 538 - 548 (p. 547).

tados de acordo com a parte interessada envolvida. Por exemplo: o aumento dos valores das propriedades pode ser bom para os proprietários, mas mau para as famílias mais pobres que tentam comprar na área ou para os encargos tributários dos proprietários mais pobres da mesma área.

Durante o século XIX a maioria das cidades norte-americanas da costa Este apresentavam valores de mercado imobiliário que descendiam gradualmente de forma cónica do centro da cidade (onde se apresentavam os valores mais altos) para a periferia. Este era o padrão Hoyt (1933) (Smith 1979).



**Fig.3** - A evolução do preço de terra em Chicago (depois de Hoyt 1933).

No final dos anos 20, Hoyt mostrou-nos através de uma análise minuciosa sobre o mercado imobiliário de Chicago como se formou um “vale” evidente entre os valores do centro da cidade e dos subúrbios, visível na fig. 2 onde os edifícios tinham todos sobretudo mais de 40 anos. Esta área é facilmente reconhecível através do gráfico como uma área que sofreu um abandono e como tal mais tarde viria a ser gentrificada.

O Rent Gap (intervalo de renda) é descrito como o intervalo de valores entre o potencial de valor de renda e o valor de renda de facto capitalizado, de um determinado lote/activo imobiliário. De modo geral a gentrificação ocorre quando o intervalo detectado por Hoyt é largo o suficiente para os investidores poderem comprar a um preço baixo e depois do investimento feito lucrar sobre o mesmo.

Nos Estados Unidos da América são várias as cidades que foram alvo de uma forte gentrificação atingindo taxas da mesma até 61% (percentagem de fogos urbanos que passaram da segunda metade de distribuição de preços de casas para a primeira), tais como: Boston, Atlanta, Washington D.C., São Francisco, Chicago e Nova Iorque. Além disso, distritos como o French Quarter em Nova Orleães, o Greenwich Village de Nova York e Georgetown em Washington DC tiveram uma influência enorme na história política, cultural e arquitectónica das cidades. A gentrificação, portanto, deve ser examinada como uma das principais tendências históricas que moldam as metrópoles americanas do século XX. Para além dos efeitos económicos no panorama americano, a gentrificação tem também muitas consequências sociais e até mesmo raciais devido a segre-

gação que cria.

A gentrificação divide regularmente as opiniões dos decisores políticos e urbanistas. Onde alguns vêem um benefício para a cidade como um todo e a revitalização do ambiente construído, outros vêem enormes custos sociais e a contínua movimentação dos pobres com pouco ou nenhum ganho líquido para as cidades e a sociedade em geral. Claramente o que torna o debate de gentrificação tão difícil e tão interessante é a interação entre diferentes pontos de vista políticos e contextuais: onde alguns vêem a salvação do mercado interior da cidade, outros apontam para uma trincheira prejudicial que reflecte relações sociais e o deslocamento de populações.

É importante salientar, portanto, que há aspectos positivos e negativos a observar neste fenómeno. Atkinson (2002) fez uma revisão sistemática da literatura sobre gentrificação entre 1964 e 2001 para identificar esses aspectos, que podem ser resumidos pela seguinte tabela:

#### Resumo dos impactos da gentrificação

Impactos Positivos	Impactos Negativos
<ul style="list-style-type: none"><li>• Estabilização de áreas em decadência;</li><li>• Aumento nos valores das propriedades;</li><li>• Taxas de vacância reduzidas;</li><li>• Aumento na receita local;</li><li>• Incentivo e maior viabilidade de desenvolvimento local;</li><li>• Aumento de interações entre diferentes classes sociais;</li><li>• Diminuição de criminalidade;</li><li>• Reabilitação de propriedades (com e sem verbas estatais);</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Deslocamento causado pelo aumento dos preços e alugueres;</li><li>• Consequências culturais e interações secundárias;</li><li>• Ressentimento comunitário e conflitos;</li><li>• Lobbying;</li><li>• Perda de moradias populares;</li><li>• Aumentos insustentáveis de preços especulativos de propriedades;</li><li>• Aumento de pessoas sem-abrigo;</li><li>• Maior tomada de gastos locais por meio de lobby/articulação;</li><li>• Deslocamento comercial/industrial;</li><li>• Perda da diversidade social</li><li>• Aumento de criminalidade</li></ul>

Fig.4 - Tabela de impactos positivos e negativos da gentrificação

Aspectos negativos centram-se sobretudo no desalojamento e expropriação em grande quantidade e ritmo de classes geralmente de

poder económico inferior cujo poder de decisão é posto de parte e vêem as suas vidas completamente alteradas ao terem se de mudar do centro das cidades para a periferia afectando o seu dia-a-dia. Isso envolve possíveis conflitos, gerados em áreas sujeitas a gentrificação, como protestos populares, campanhas e ressentimento mais generalizado com o preço e as características variáveis dos bairros gentrificados. Por vezes, a perda de habitação social e acessível também gera um aumento do número de sem-abrigos.

A questão da criminalidade é controversa: alguns estudos apontam que a gentrificação diminui a criminalidade; outros, que aumenta. Isto é muito relativo das diferentes medidas operacionais de gentrificação e da sua localização em diferentes cidades, que ocorre por diferentes contextos. Porém, é importante salientar que não é possível generalizar sobre tal aspecto sendo algo apenas positivo.

As evidências dos impactos negativos da gentrificação em bairros abrangem uma ampla gama de questões. Os numerosos estudos citados por Atkinson (2002), encontraram mudanças negativas nos bairros afectados. A grande maioria das evidências refere-se ao deslocamento e aos seus problemas sociais, psicológicos e económicos.

Por outro lado, gentrificação é um sinal de crescimento económico. À medida que investimentos começam a fluir para um bairro, muitos aspectos da vida quotidiana são alterados para melhor. Talvez a vantagem mais óbvia da gentrificação seja a reabilitação da composição urbana dos bairros. Prédios e parques são reformados e embelezados. Novos empregos são criados com maior actividade de construção e novos negócios de comércio e serviços. Muitas vezes isso é acompanhado por uma diminuição nas taxas de criminalidade. A injeção de uma enorme quantidade de capital num determinado bairro de maneira tão intensa leva a reabilitação urbana do mesmo, bem como a uma valorização do valor da terra (preço por m<sup>2</sup>), criação de empregos, dinamização económica e atractividade.

Mas as perguntas colocadas pelos críticos à gentrificação referem-se a um questionamento sobre se os seus benefícios são compartilhados igualmente por novos e antigos residentes e sobre qual é o custo social do crescimento económico. Esses dois questionamen-

tos suscitam uma série de outros, como: os recém-chegados mais ricos colhem a maioria dos benefícios do aumento da actividade económica? Como a chegada de novos gostos, expectativas e dados demográficos prejudica o tecido social e cultural de um bairro?

A imagem padrão da gentrificação é que os recém-chegados beneficiam muito da gentrificação às custas dos antigos residente, que muitas vezes possuem uma renda mais baixa. Os recém-chegados recebem casas elegantes e acessíveis e todos os itens caros da vida num bairro urbano moderno (boutiques, livrarias, cafés, restaurantes e muito mais). Embora os residentes de longa data possam beneficiar inicialmente de ruas mais limpas, mais seguras e melhores escolas, as suas residências muitas vezes acabam por ser alugadas ou compradas. À medida que os recém-chegados impõem a sua cultura ao bairro, os moradores de baixa renda tornam-se economicamente e socialmente marginalizados (Atkinson, 2002). Isso pode levar a ressentimentos e conflitos comunitários que alimentam as tensões económicas e sociais.

O ponto crucial sobre a gentrificação é que envolve não apenas uma mudança social, mas também, na escala de bairro, uma mudança física do parque habitacional e uma mudança económica no comércio de terrenos e habitações. Imigrantes de classes média-alta de um bairro degradado não se mudam para favelas; eles tentam modificar o existente ou mudam-se para edifícios já reabilitados ou recém-construídos e isso, inevitavelmente envolve um investimento substancial de capital para a gentrificação de bairros, junto com a mudança social. (Smith, 1987).

No presente século são várias as cidades europeias que se têm deparado com este fenómeno, aliado a uma massificação do turismo, suportado por uma crescente facilidade em viajar. Cidades como Veneza, Amesterdão, Barcelona e Lisboa têm-se deparado com um volume de turistas cada vez mais acentuado, podendo-se verificar um aumento no desconforto sentido por moradores e um crescimento de associações locais. Este processo refere-se à alteração da posição económica de um lugar do ponto de vista do mercado imobiliário, bem como dos serviços presentes, da sua qualidade física e das características sociais. (Pavel, 2015, p.67)

(...) todo o centro histórico está (...) a ser transformado num gueto do turismo de massas. O planeamento e construção de hotéis não para. A entrega de todo o património pombalino às imobiliárias, exclusivamente para habitação de luxo, está já vitoriosamente (...) a aumentar os preços. Há promessas de que muitos reformados do Norte da Europa se instalem (...). As poucas famílias locais que se instalaram nos “bairros históricos” são agora obrigadas a transformarem as suas habitações num gigantesco negócio de estadias temporárias, simultaneamente tentado escapar ao barulho e lixo permanentes (...) que estão a tornar Lisboa inabitável. Está assim garantida a transformação de toda a Lisboa, não em cidade apropriada e vivida pelos residentes locais com identidade própria, mas sim em produto de consumo efémero e temporário, palco globalizado pronto a ser devorado pelo turismo de massas. (Rosa de Carvalho, 2014).

## 2.2 Turistificação

As novas dinâmicas e impactos urbanos associados com esta turistificação estão profundamente ligados com as dinâmicas de gentrificação. Vários autores já fizeram esta relação com o conceito de gentrificação turística definido como:

*“Um (totalmente) novo tipo de gentrificação que consiste na transformação de bairros populares e de classe trabalhadora do interior da cidade em lugares de consumo, ganhando marcadamente novas classes médias e exclusivamente orientadas para a proliferação de entretenimento e lugares turísticos, de modo que as funções de recreação, lazer ou hospedagem comecem gradualmente a substituir as funções tradicionais residenciais e comerciais, esvaziando os bairros da sua população original”*

Segundo a Organização Mundial de Turismo das Nações Unidas (UNWTO), turismo compreende as actividades de pessoas viajando para ou ficando em sítios fora do seu ambiente típico por não mais de um ano consecutivo para lazer, negócios e outros propó-



sitos.<sup>4</sup> Como a organização mundial referência na área, a UNWTO promove o turismo como motor de crescimento económico, desenvolvimento inclusivo e sustentabilidade ambiental e oferece liderança e apoio ao sector no avanço do conhecimento e das políticas de turismo em todo o mundo.

O turismo na cidade histórica traz efeitos positivos imediatos, como a criação de empregos e a geração de uma renda imobiliária significativa, constituindo-se numa importante fonte de rendimento.

Apesar das contribuições positivas, nos últimos anos e de forma crescente, há um debate aceso sobre as consequências negativas do turismo de massa em determinados locais. O descontentamento demonstra-se nas diferentes e várias manifestações de moradores mostrando a sua rejeição à gentrificação pelo turismo. Algumas consequências negativas incluem, por exemplo, a perda do património construído ou a privatização de espaços públicos. O turismo tem a possibilidade de beneficiar economias e beneficiar um local, bem como destruí-lo. (...) *tourism is volatile, unstable by nature, fashion driven and plagued by political conflict, natural disaster and perceptions of security. Second, tourism is a consumer of natural environments, historic buildings urban spaces and local culture, all of which, once they have been spoilt by over-crowding and overdevelopment, face the danger of being abandoned in favour of fresh and unspoilt destinations.* (Orbaşlı, 2000, p. 128).

É cedo para afirmar que nasceu uma espécie de fobia do turismo, mas algumas evidências podem apontar para isso, como apresentarei no capítulo 2.3 da presente pesquisa, com referência aos casos de estudo de três diferentes cidades europeias. Muitas das críticas ao turismo urbano estão relacionadas à sua concentração numa área muito limitada da cidade e ao uso intensivo de serviços e equipamentos. A sazonalidade também é frequentemente considerada como um de seus efeitos negativos, pois infraestruturas e arredores de pontos turísticos ficam saturados e problemas de congestionamento de tráfego surgem durante a época alta, enquanto que, na época baixa, estes lugares turísticos mais se parecem com “cidades fantasmas”. Famoso é o caso do turismo de praia na Cos-

4 Tradução livre de “Tourism comprises the activities of persons traveling to and staying in places outside their usual environment for not more than one consecutive year for leisure, business and other purposes.” (UNWTO).

ta Brava espanhola, ou, de forma reduzida, nas costas algarvias.

No que se refere à degradação da cidade, sem políticas públicas alinhadas, a turistificação excessiva pode causar em alguns destinos de turismo urbano, presença de abuso de drogas e álcool (Diedrich & García-Buades, 2009 ). Além disso, um número alto de visitantes causa um aumento na poluição de resíduos, ar e água (Brunt & Courtney, 1999 ). Ademais, o turismo intensivo pode causar degradação e banalização dos activos que tornaram o destino atraente, limitando o apelo da cidade (Barrera-Fernandez & Bujalance, 2019 ). Por fim, o turismo de massa também exige a disponibilização de cada vez um maior número de acomodações, que pode ser resolvida com a construção de grandes hotéis ou a conversão de habitações em apartamentos de aluguer de curto prazo. Ambos os modelos são a causa da gentrificação e de uma “expulsão”, mesmo que indirecta, dos moradores devido ao aumento dos preços das casas, conforme explicitado no capítulo anterior.

O aumento dramático no número de apartamentos turísticos é particularmente controverso devido aos atritos entre residentes e visitantes de curto prazo, como barulho, comportamento antissocial e uso excessivo de instalações comuns, incluindo esplanadas, miradouros e piscinas. No cenário urbano, a concentração de apartamentos leva à substituição de lojas locais por restaurantes e instalações focados em satisfazer as necessidades das pessoas que passam apenas alguns dias na cidade. Estudos sobre esse tema mostram que as maiores queixas do ponto de vista dos moradores são preços excessivos dos imóveis e de aluguer, preços de venda de mercadorias até do dia a dia, falta de higiene, deterioração urbana, falta de respeito pelos residentes, insegurança e ruído (Sellarés, Azpelicueta e Sánchez -Fernández, 2015 ). Finalmente, uma consequência a longo prazo dessa tendência é a perda da diversidade social e a identidade do local.

Desde a descoberta de um sítio até à sobrelotação do mesmo, passando pelo desenvolvimento e crescimento, o turismo tende a repetir-se de maneira cíclica. Idealmente deve-se procurar um equilíbrio entre máxima sustentabilidade ambiental e o potencial e benefício máximo do turismo.

Quando se fala de turismo no âmbito de planeamento urbano devemos ter em mente, como pode o turismo beneficiar o promotor urbano e como pode o planeamento urbano contribuir para um turismo sustentável, criando-se assim uma relação harmoniosa de simbiose. Contudo é preciso ter atenção para o turismo girar em torno da cultura e não o inverso, pois se a economia local depender predominantemente do turismo torna-se frágil e a cultura por sua vez recrear-se-á

Nesse sentido, o interesse turístico nas regiões centrais da cidade e, especialmente, no seu património arquitectónico também está relacionado à tendência do capitalismo global em direcção a uma crescente importância da exploração económica da cultura. Afirmando isso, o consumo cultural de massa está intimamente ligado ao turismo urbano, uma vez que as cidades são os locais onde os produtos culturais são desenvolvidos (Krätke, 2002). Assim, estilos de vida e moda desempenham um papel de liderança (Bauer, Escher & Knieper, 2006 ) e uma resposta a essa tendência é a contínua especialização de centros históricos em perfis de visitantes particulares e viajantes independentes que procuram experiências exclusivas.

*“The boundaries between urban environment and museum are becoming increasingly and at times dangerously blurred. Some recent developments point to signs of an identity crisis of historic towns and a loss of spirit as a chosen image is perfected, attractions are added and places are transformed into lifeless theme parks. Tourism is becoming an important tool for economic re-generation and development in historic towns, but at times tourism development is taking over from the urban and community development needs.”* (Orbaşlı, 2000, p. 75).

Cada vez mais no século XXI o turismo tem vindo a provar-se uma importante ferramenta para a regeneração económica e desenvolvimento em cidades históricas, mas por vezes sobrepõe-se às necessidades de desenvolvimento das comunidades locais.

Muitas são as cidades que correm o risco de, através de políticas de regeneração urbana de “fachadismo”, correm o risco de se tornarem autênticos museus para os visitantes, acabando por pôr em

risco a sua identidade, cultura e comunidade, chegando a ser comparadas a parques temáticos.

Nos últimos anos com o crescimento global de turismo de massas, o termo “Turistificação” tem ganho cada vez mais força. Referindo-se à gentrificação causada pelo turismo de massas, tem vindo a ser usado cada vez mais para descrever este fenómeno global que tem vindo a aumentar paralelamente ao aumento do turismo e da facilidade de nos deslocarmos, como será analisado no próximo capítulo.

Sequera (2017) alerta-nos ainda para as diferenças que possam existir entre turistificação, como sendo a gentrificação causada pelo turismo, ou a gentrificação turística que passa pela transformação de uma zona residencial numa zona turística, e ainda a turistificação como veículo para uma gentrificação residencial. Todas estas diferentes interpretações servem como reflexo do debate existente sobre um conceito que é sem dúvida recente, e sobre o qual ainda não há matéria consolidada. De acordo com Mendes (2016)<sup>5</sup> “tourism gentrification as the new urban frontier of gentrification”.

Contudo, a gentrificação clássica de que falámos há pouco e o fenómeno (turistificação) estudado no presente trabalho, apresentam diferenças fundamentais que devem ser tidas em conta, como podemos observar na tabela abaixo representada.

	<b>Gentrificação</b>	<b>Turistificação</b>
<b>Deslocação</b>	Classe Trabalhadora	Cross-class displacement
<b>Classe</b>	Upscaling Class	Diversidade de Classes
<b>Mudanças Comerciais</b>	“Chic” “Shophisticated”	“Disneyfication”
<b>Demografia</b>	Population Replacement	Despopulação
<b>Conflito Urbano</b>	Class Wars	Worsening of community liveability
<b>Propriedades</b>	Owners	Multinacionais e imobiliárias locais
		Alojamento Temporário
<b>Habitação</b>	Residencial	

**Fig. 5 -** Tabela comparativa entre Gentrificação e Turistificação

O aumento de turismo como temos vindo a falar, tem tendência para gerar ondas de contestação à medida que cresce levando a

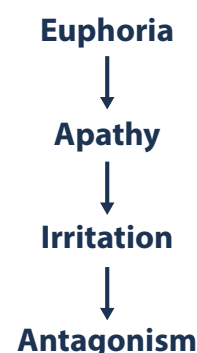
<sup>5</sup> MENDES, Luís (2016) Tourism gentrification: touristification as Lisbon’s new urban frontier of gentrification, Master Class “Tourism Gentrification and City Making”, StadsLab e Academia Cidadã, Lisboa, 16 de Abril.

que vários teóricos tenham teorizado sobre os modelos actuais de turismo e como estes são percebidos pelas populações. George Doxey, Ainsley O'Reilly e Richard Butler são alguns dos autores que criaram várias teorias que descrevem o aparecimento, ascensão e “declínio” do turismo.

George Doxey (1975) desenvolveu a teoria sobre as quatro fases da percepção local num destino turístico, à qual chamou de “Tourism Irritation Index”. Propõe-se que as reacções ao turismo mudem com efeitos adversos crescentes, devido ao aumento do turismo com impactos negativos na natureza e na sociedade. Existe variação nas reacções quando há padrões sazonais ou impactos na comunidade anfitriã. As atitudes são afectadas pelo grau de diferenças culturais entre turistas e anfitriões. As quatro fases de Doxey são: euforia, apatia, irritação e antagonismo.

A fase eufórica consiste numa fase inicial em que os turistas são bem-vindos e os anfitriões locais estão muito contentes de receber os primeiros fluxos turísticos. A segunda fase, apatia, o número de visitantes começa a crescer e a relação torna-se menos eufórica e mais desdenhosa. Em seguimento, há uma terceira fase em que o número de turistas atinge um ponto de saturação. Noutras palavras, esta é a fase em que os anfitriões começam a pagar o preço da presença do turismo e a ser cautelosos em relação aos benefícios do turismo. Por último, a quarta fase consiste num alto nível de irritação e descontentamento dos locais ascende a um ponto de protesto onde os turistas começam a ser vistos como causa de muitos dos problemas do quotidiano da cidade.

Por outro lado, em 1986, Ainsley O'reilly descreve o conceito de “tourism destination having a loading capacity” no qual explica e descreve como um determinado espaço apenas pode conter um número máximo de turistas, havendo portanto uma capacidade limite. A WTO propõe que a definição neste caso para capacidade fosse estabelecida conforme a seguinte declaração: “o número máximo de pessoas que pode visitar um local num dado intervalo de tempo de modo que as características ambientais físicas, económicas e socioculturais não sejam comprometidas e sem reduzir a satisfação turística. Para além do número de visitantes é preciso ainda ter em conta: a distribuição dos visitantes na área, as suas



actividades, o seu comportamento e o estado da infraestrutura turística.” Esta teoria, contudo, levanta algumas questões respeitadas à sua praticabilidade dado que cada cidade tem diferentes dinâmicas e instabilidades complexas que as tornam difíceis de comparar entre si, no entanto é frequentemente usada para medir a pressão turística num dado destino.

Por último, Richard Butler em 1980 desenvolveu o conceito de “Tourism Area Life Cycle of Evolution” que é composto também ele por quatro fases. Apesar de ter sido desenvolvido quase há 40 anos, esta teoria ainda hoje nos pode ajudar a entender as fases que o desenvolvimento de um destino turístico atravessa de um ponto de vista comercial.

Numa primeira fase introdutória o produto é lançado para o mercado em linha com a estratégia de comercialização e publicidade (sendo neste caso o produto um país ou cidade). Esta fase é caracterizada por um crescimento lento em vendas e custos altos de promoção. De seguida, numa segunda fase, nota-se uma fase de crescimento na qual o produto é aceite no mercado e é caracterizado por um maior número de vendas e curvas de lucro acentuadas. Posto isto, o produto amadurece. O produto é bem conhecido no mercado nesta fase, e ao mesmo tempo a competição tenta contra-atacar o seu sucesso. Na terceira fase, a empresa com o produto de sucesso tenta elevar a sua publicidade para atacar a competição. A fase de declínio é a fase final do ciclo de vida de um produto e é caracterizada pelo facto que novos produtos lançados por competidores começam a tornar-se populares e gradualmente substituem o produto em termos de preferências de consumidor.

Esta última teoria de Butler é talvez a menos pertinente para o caso tendo em conta que não se costuma observar com frequência uma fase de declínio, principalmente numa era em que a comunicação é cada vez mais imediata e os meios para viajar mais acessíveis a todas as classes.

Em resumo, a seguinte tabela recompila e relaciona as teorias de Doxley (1975) e Butler (1980):

Nível de Irritação (Doxley)	Respostas ao Turismo	Fases de evolução do turismo (Butler)
1. Euforia	-associadas com a fase inicial do desenvolvimento do destino; -sentimento de realização e excitação; -contacto informal com turistas;	1. Exploração e envolvimento
2. Apatia	-mais contacto formal com turistas, que começam a ser vistos como uma norma de renda, lucro e investimento;	2. Desenvolvimento
3. Irritação	-moradores começam a mostrar insatisfação com turismo, devido ao número crescente de turistas e investimentos externos;	3. Consolidação
4. Antagonismo	-irritações são expressas verbalmente e fisicamente -gentileza é substituída por antagonismo; -turistas são vistos como um problema.	4. Estagnação e declínio

Fig. 6 - Tabela comparativa entre as teorias de Doxley e Butler

Em suma, o turismo urbano tem vários efeitos positivos na cidade, principalmente relacionados à criação de empregos e à diversificação económica, e é por isso que um número crescente de cidades se está a transformar para atrair um número maior de visitantes. No entanto, o turismo excessivo ou a chegada de turistas além da capacidade da cidade podem causar alguns efeitos negativos, como aglomeração em determinadas ruas devido à sazonalidade e chegada maciça de visitantes, barulho e poluição, entre outros, que podem ser a semente de tensões futuras entre residentes e visitantes ou mesmo uma certa fobia do turismo.

O excesso de turismo acelera processos de gentrificação que estavam ocorrendo desde décadas atrás e está directamente relacionado à turistificação. Essas tendências transformaram as regiões centrais das cidades em campos de batalha, num contexto de comercialização da cultura, onde o património construído é percebido como um meio de distinção de outros bairros e, finalmente, como justificativa para aumentar os preços de moradias. Os apartamentos turísticos adicionaram a sua parte a essa forma de capitalismo

difuso e tornaram inúteis os regulamentos tradicionais de uso da terra nos planos urbanos para controlar esse tipo de acomodação turística, tornando-se assim um grande risco na transformação de áreas residenciais tradicionais em bairros de uso e vida unicamente turísticas.

## **2.3 Casos de Estudo**

Para um melhor entendimento entre os conceitos mencionados escolheram-se analisar como objecto de estudo cidades como Barcelona, Veneza e Amesterdão que dada a sua relevância e pertinência são todas cidades que por diferentes razões viram a sua vivência afectada e lidam diariamente com um aumento de turismo de massa e consequente gentrificação.

Foram analisados os números de alojamentos locais registados nas diferentes plataformas de alojamento local, bem como a história da evolução turística nas várias cidades e que medidas as mesmas implementaram para contrariar/balançar o efeito do turismo com a vida do dia-a-dia dos seus residentes, de modo a perceber que medidas pode Lisboa adoptar e como podemos intervir na cidade.

Não só as cidades que serão analisadas sofrem desta problemática, de acordo com um artigo publicado pelo The Guardian, em Abril de 2019 dez cidades uniram-se numa carta conjunta endereçada à União Europeia a pedir apoio para enfrentar o gigante tecnológico do alojamento local Airbnb.

Amesterdão, Barcelona, Berlim, Bordéus, Bruxelas, Cracóvia, Munique, Paris, Valência e Viena argumentaram que este modelo de negócio é um dos principais impulsionadores e responsáveis pelo aumento de rendas e de uma crescente crise de habitação, e como tal, este assunto deveria estar na ordem do dia da União Europeia.

Após vários anos de crescimento exponencial, a plataforma AirBnb actualmente conta com mais de 18 000 anúncios em Amsterdão e Barcelona, assim como 22 000 em Berlim e 60 000 em Paris. As cidades não estão contra este tipo de turismo porque reconhecem a importância económica que este traz, no entanto sentem que uma forte regulação é necessária.



*“We need strong legal obligations for platforms to cooperate with us in registration schemes and in supplying rental data for the properties on their platforms,” they said, adding that where platforms claimed they were willing to cooperate, “in practice they don’t, or only do so on a voluntary basis.”<sup>6</sup>*

O turismo massificado tem levado então a um cada vez maior descontentamento por parte das populações, chegando a ser apelidado pelos media como Turismofobia, um termo que fica aquém para explicar um fenómeno bem mais complexo como de seguida veremos. Estes descontentamento por parte das populações locais em relação ao turismo de massas demonstra-se sobretudo de seis formas:

1. Congestionamento de espaços públicos nos centros das cidades.
2. Privatização de espaços públicos.
3. O crescimento de turismo de cruzeiros e a consequente congestionamento sazonal.
4. O aumento do preço da habitação.
5. A diminuição do poder de compra dos locais.
6. O desequilíbrio entre o número de locais e de habitantes.

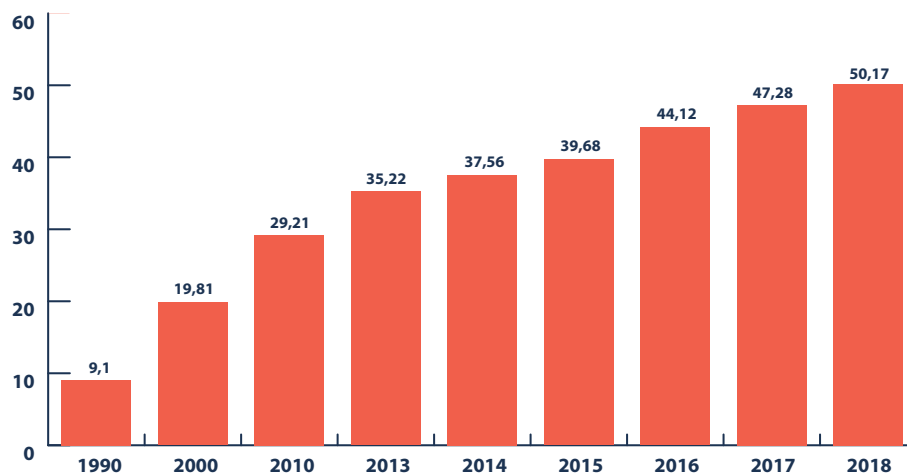
### **2.3.1 Barcelona, Espanha**

Barcelona hoje pode ser o principal destino turístico de Espanha, mas esse é um fenómeno relativamente novo. Enquanto os hotéis e resorts começaram a surgir ao longo da costa catalã nas décadas de 1960 e 1970, não foi até Barcelona sediar os Jogos Olímpicos de 1992, quando requalificou a sua frente ribeirinha, que a cidade realmente apareceu no mapa turístico. A cidade, que até então possuiu características principalmente portuárias e industriais, sofreu grandes transformações. Barcelona abraçou a costa mediterrânea, importou areia para criar novas praias no lugar de docas e os turistas começaram a chegar devidamente. Conhecida também pela sua arquitectura, cultura e gastronomia, tudo pontos a seus favor. No entanto viu-se como uma das mais afectadas onde o número de

<sup>6</sup> <https://www.theguardian.com/cities/2019/jun/20/ten-cities-ask-eu-for-help-to-fight-airbnb-expansion>

turistas já se sobrepõe em demasiado ao número de residentes e os mesmos protestam contra a excessiva turistificação.

**Número de passageiros Aeroporto de Barcelona 1990 - 2018 (em milhões)**



**Fig. 7** - Evolução do número de passageiros do aeroporto de Barcelona 1990-2018

*“Ah Barcelona, disse com a voz quebrada pela emoção. Que bonita és! E pensar que quando te vi pela primeira vez, de tudo isso que há agora não havia quase nada!”<sup>7</sup>*

O número de turistas que visitam Barcelona tem aumentado gradualmente não mostrando sinais de abrandamento acompanhando a tendência mundial. Em 2018 o aeroporto El Prat de Barcelona bateu a marca dos 50 milhões de passageiros anuais, fazendo-a uma das 20 cidades mais visitadas a nível mundial.

Este aumento de turismo tem levado a um desequilíbrio cada vez mais acentuado na vida dos catalães que se sentem cada vez mais revoltados contra o turismo. O sentimento de “*Turismofobia*” advém da dificuldade que os locais têm no seu dia a dia relativa a congestionamentos, aumento do custo de vida, aumento das rendas e escassez no mercado imobiliário.

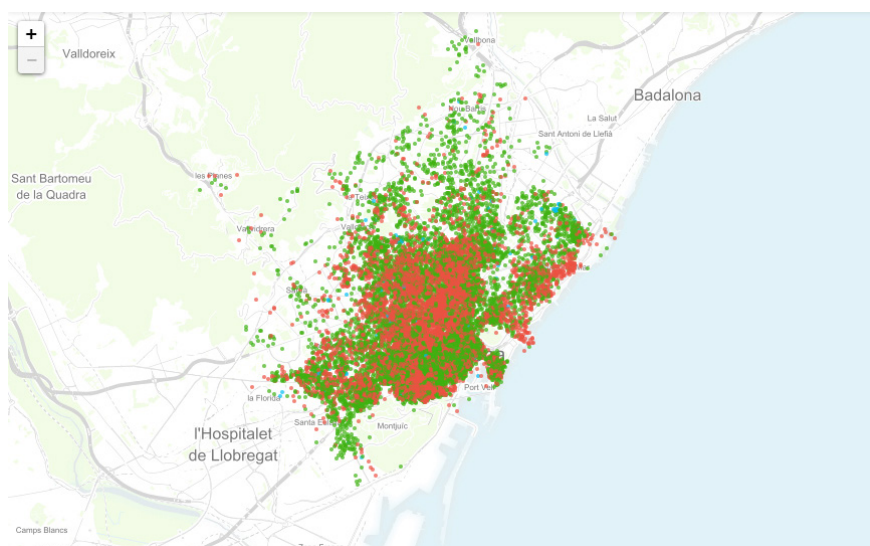
A cidade viu o número de alojamentos destinados a arrendamento

<sup>7</sup> Tradução livre da citação “Ay, Barcelona, dijo con la voz rota por la emoción, ¡Qué bonita es! ¡Y pensar que cuando yo la vi por primera vez de todo esto que vemos ahora no había casi nada! (trecho do livro “La ciudad de los prodigios” do escritor espanhol Eduardo Mendoza. No livro, o autor mostra-nos a evolução completa da cidade, desde o seu projecto industrial, económico e social. Foi incluído na lista dos 100 melhores romances em espanhol do símbolo XX pelo jornal espanhol «El Mundo»)

de curta duração (VUT - Viviendas Utilizacion Turística) aumentar exponencialmente a partir de 2011 de aproximadamente 804 em 2011 para 9 606 em 2014, como podemos observar pelo gráfico da figura 7, tendo continuado a aumentar até 18 302 em 2019 de acordo com o site Inside AirBnb.

A medida catalã para o turismo requer que as casas usadas como turismo de curta duração inferior a 30 dias estejam registadas no gabinete de turismo catalão antes iniciarem a actividade, e o número do registo deve estar presente no anúncio.

Apesar desta lei, a 3 de Janeiro de 2016 verificou-se que 78% dos anúncios ainda não tinham o número de registo disposto e operavam ilegalmente, como tal, a plataforma AirBnb foi multada em 30,000€ juntamente com outras sete plataformas por não cumprirem com as leis de arrendamento locais.



A vermelho casas/apartamentos inteiros  
A Verde quartos privados  
A azul quartos partilhados

**Fig. 8** - Mapa de apartamentos listados na plataforma Airbnb em Barcelona a junho 2018

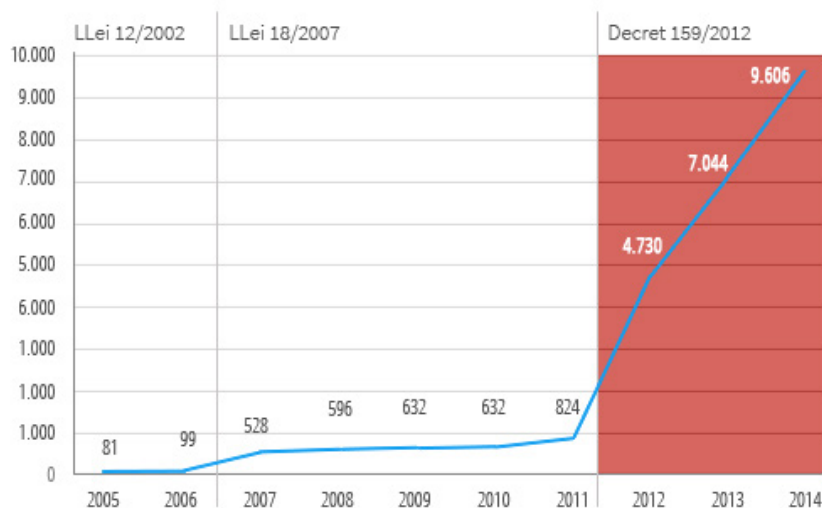
Através da fig. 8 podemos observar que em Barcelona, ao contrário de outras cidades pertencentes à lista de casos de estudo, o número de quartos privados (10,129) representa 58,8% do total de anúncios, e por último a fatia que representa os quartos partilhados é de apenas 1%.

A escolha de arrendar quartos privados ao invés de alojamentos inteiros começou a ser adoptada por proprietários como maneira de contornar a legislação que impunha um limite máximo de duração por alojamento, com o objectivo de tentar equilibrar o mercado.

Este aumento no número de alojamentos destinados a alojamento

local de curta duração representa também uma diminuição da oferta no mercado imobiliário bem como o aumento do preço por m<sup>2</sup>, levando a um deslocamento das populações não só causado pelo turismo mas também pela especulação imobiliária.

#### EVOLUCIÓN DE LAS VUT 2005-2014



**Fig. 9** - Evolução do número de alojamentos para uso turístico, Barcelona

O município de Barcelona criou assim um instrumento de gestão urbanística a que chamou Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico (PEUAT). Este plano tem em conta a distribuição de alojamentos destinados a arrendamento de curta duração ou férias, bem como pousadas da juventude, hosteles, hotéis e alojamentos temporários, de modo a equilibrar a distribuição dos mesmos na cidade, e entrou em vigor a 6 de Março de 2017.

O PEUAT divide então a cidade em quatro zonas distintas consoante a pressão dos equipamentos hoteleiros e apartamentos turísticos, cada uma com regulação própria.

A zona 1 (a vermelha) corresponde à zona de maior pressão turística, no centro histórico e junto ao mediterrâneo, na qual se situam mais de 60% dos alojamentos turísticos da cidade. O objectivo para esta zona é de redução e contenção do número actual estabelecimentos turísticos. Não são permitidos novos alojamentos ou estabelecimentos turísticos nem expansão dos já existentes.

A segunda zona (a amarelo) é caracterizada como uma zona de transição na qual se admite haver um já considerável número de alojamentos turísticos e unidades hoteleiras, mas no qual não se

reconhece a necessidade de diminuição. Nessa área, por cada alojamento que deixar de existir poderá surgir outro na terceira zona, mantendo o número total.

A terceira zona é constituída pela área circundante das duas zonas anteriores e o aumento do seu número de alojamentos turísticos será possível sempre que deixe de existir algum na zona 1 ou 2, sempre tendo em conta os critérios definidos para a capacidade máxima. Os novos alojamentos turísticos que aparecerem só se poderão situar em áreas cujo rácio entre alojamentos turísticos e habitação não supere 1,48%.

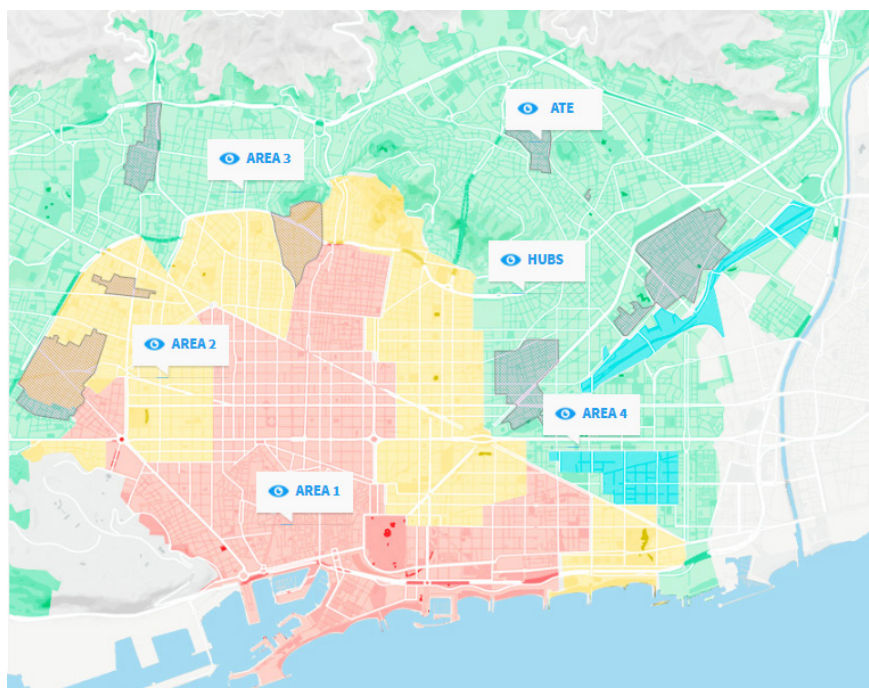
A quarta zona (assinalada a azul) constitui três áreas (“a Marina del Prat Vermell, la Sagrera y el ámbito nort del 22”) que por terem particularidades próprias de localização e densidade não se permitirão também novos estabelecimentos/alojamentos turísticos.

Há ainda áreas de tratamento específico (ATE) que à semelhança da zona 4, por razões de usos predominantes, morfologia e densidades específicas terão a sua própria regulamentação. Estas zonas são Sants, Les Corts, Sarrià, Horta, Sant Andreu, el Clot-Camp de l’Arpa, el Farró, Sant Ramon Nonat e Vilapicina.

Por último existem eixos viários de maior importância na cidade, situados nas zonas 2 e 3 que constituem por si só uma realidade diferente, nos quais terão que respeitar uma densidade linear ao invés de radial, de 150 metros. Ainda desta zona, o aparecimento de novos estabelecimentos turísticos deverá respeitar índices de densidade e proximidade.

Cada uma destas zonas caracteriza-se pela distribuição dos alojamentos no seu território, a proporção entre o número de praças que oferecem e a população residente actual, a relação e as condições em que determinados usos se dão, bem como a presença de pontos de interesse turístico e a incidência de actividades no espaço público.

**Fig. 10** - Planta do PEUT indicando por cores as diferentes zonas de actuação



A par deste plano para regular o alojamento destinado a arrendamento de curta duração, a câmara de Barcelona tem-se também focado na questão dos alojamentos que se encontram vagos por largos períodos de tempo.

Uma das consequências da crise económica de 2008 foi a apropriação de casas por parte dos bancos às pessoas, levando a um cada vez maior número de fogos desocupados na cidade, estimando-se haver cerca de 2000 em Abril de 2018. Numa altura em que a escassez habitacional é cada vez maior, a câmara municipal começou a olhar para esta quantidade de fogos desocupados e ordenou os senhorios e bancos que os alugassem a preços razoáveis (affordable housing) ou iria emitir ordens de expropriação para tomar controlo sobre estas casa. Estima-se que esta estratégia trará de volta ao mercado cerca de 600 fogos em zonas de alta procura, e que os mesmo sejam disponibilizados para o mercado de arrendamento acessível durante um período de 4 a 10 anos.<sup>8</sup>

O aumento constante do turismo e do desequilíbrio causado pelo mesmo na vida dos catalães tem levado a um descontentamento cada vez maior por parte da população que identifica agora o turismo como o problema mais sério hoje em dia na cidade de Barcelona (de acordo com o barómetro semestral de opinião pública de Barcelona), como podemos observar no gráfico que se segue.

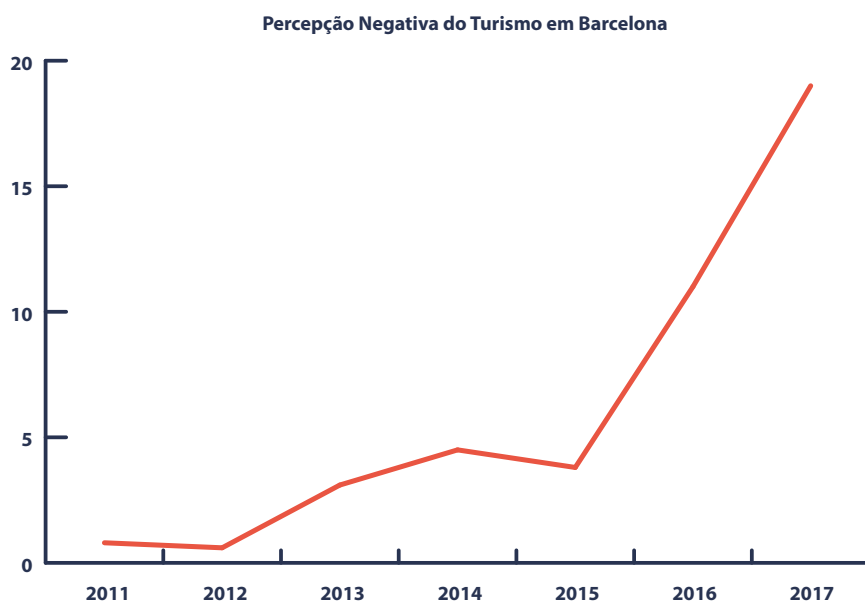


Fig. 11 - Gráfico da Evolução do Descontentamento dos catalães face ao turismo.

É comum encontrar graffittis pela cidade onde os turistas são vilanizados, com frases como “turistas, voltem para casa” ou referindo-se à cidade como “Carcelona”, onde “carcel” significa “prisão” em espanhol. Em julho de 2017, manifestantes mascarados atacaram um autocarro de turismo, cortando os pneus e rabiscando as palavras “El Turisme Mata Els Barris” (Turismo mata os bairros) no pára-brisa. Manifestações desse tipo não são incomuns. Para a maioria das pessoas, no entanto, essa não é uma batalha contra turistas, é uma batalha contra as autoridades, empresas e até mesmo contra o próprio capitalismo. O que eles objectam é a falta de regulamentação e os incentivos exagerados que permitiram que sua cidade se tornasse cada vez mais inabitável pelos locais.

Em anos recentes, turismo e movimentos sociais convergiram para criar plataformas para apropriação recíproca. Inicialmente tais plataformas estavam principalmente interessadas em combater instabilidade de emprego, discriminação sexual e desigualdade de género, o crescente elitismo e privatização do sistema de ensino, serviços de saúde e exclusão social. Contudo, hoje em dia o seu foco mudou para fazer campanha com a excessiva pressão turística nas comunidades locais. A ABTS (assembleia de Bairros por um Turismo Sustentável) é um bom exemplo desta mudança de paradigma.

Estabelecida em 2015 a ABTS destacou a necessidade de lutar pelos direitos da cidade, aliviar a pressão especulativa e abrandar



o aumento dos preços da habitação. A associação tem sido responsável por debater mais consistentes e organizados no panorama mediático e político, fazendo propostas como o cancelamento da promoção turística, a retirada de subsídios, incentivos fiscais e fundos públicos para o sector privado, uma implementação ainda mais restritiva de legislação de planeamento urbano que o actual PEUAT (já referido), a representação cidadã nos quadros de direcção de porto e do aeroporto da cidadejo, o aumento da democratização e implementação do debate público no desenvolvimento turístico da cidade

### 2.3.3 Veneza, Itália

Ao contrário das antigas repúblicas romanas das redondezas, como Pádua, Vicenza e Verona, Veneza nasce por via de refugiados aquando do séc. V num aglomerado de terrenos pantanosos situados na actual lagoa de Veneza, à beira do mar adriático. Cidade de mercadores e comerciantes, Veneza viu a sua beleza crescer à medida que se erguiam opulentos palácios à beira canal num estilo muito próprio, mais tarde designado por gótico-veneziano, uma mistura do gótico europeu carregado de influências bizantinas, resultado das relações comerciais com o oriente e a capital do império otomano Constantinopla, como se pode observar pela famosa Basílica de São Marco, o actual santo padroeiro de Veneza.

Dado o elevado número de palácios, igrejas e monumentos num pedaço de terra tão pequeno e quase todo construído sobre a água, assente em estacas, Veneza sempre foi uma das cidades europeias de maior atracção cultural e turística

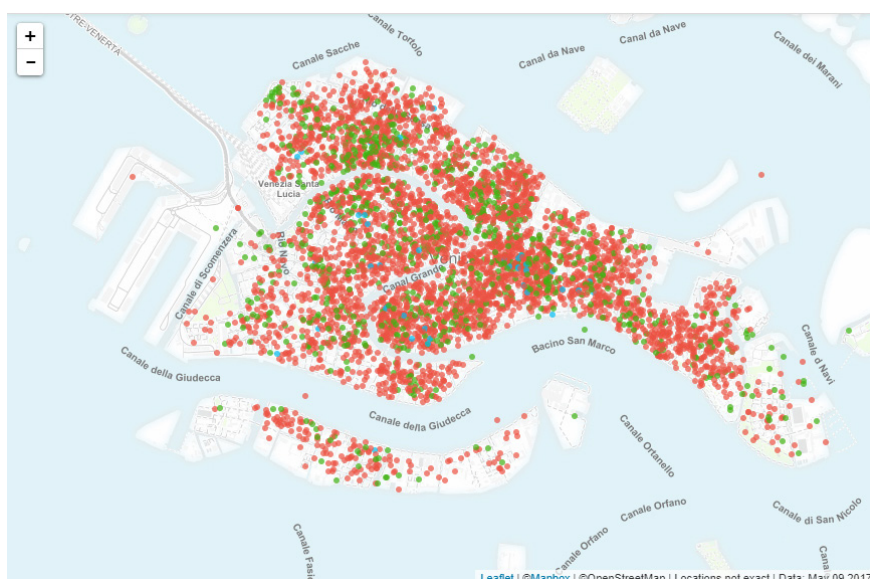
*“Nós não somos nem nunca seremos um museu, uma hospedaria (...) um céu pintado de azul-da-prússia para casaís em lua-de-mel.” jurava D. Annunzio, famoso poeta italiano dos séculos XIX e XX. No entanto “Ninguém nega que o turismo faz parte da mística de Veneza. A Piazza fica melhor, mais animada e encantadora quando recebe as garridas multidões estivais. Veneza trata os seus turistas se não muito atenciosamente, nem sequer de modo delicado, pelo menos com eficiência: foi aperfeiçoando os seus métodos ao longo de várias gerações. A produção de satisfação por cliente e por mês é elevada, e penso que no geral se consegue fazer melhores férias*



*em Veneza do que em qualquer outro lugar da Terra - especialmente se se alugar um barco para ver a cidade a partir da sua melhor perspectiva, a original. Veneza dedica-se diligente e compreensivelmente a um monopólio muito lucrativo - a própria Veneza.<sup>9</sup>*

Actualmente Veneza é uma cidade que conta com uma população cada vez mais reduzida de apenas 55.000 habitantes nas ilhas (centro histórico) e com um volume de tráfego de 20.000.000 de turistas por ano, havendo uma discrepância enorme e um rácio de quase 1/400.

Com o aparecimento e explosão de plataformas de alojamento local, veneza viu o seu número de visitantes aumentar e os preços da habitação subiram causando uma crise habitacional à semelhança de outras cidades. De acordo com o site InsideAirbnb, a 9 de Maio de 2017, havia mais de 6000 anúncios na plataforma AirBnb apenas, sendo que mais de 80% se localizam na ilha de Veneza propriamente dita, como podemos ver através da seguinte figura 12.



**Fig. 12 -** Mapa de Alojamentos Locais na plataforma AirBnb em Veneza.

Já na parte costeira, onde se situam Mestre e Marghera, com 1015 anúncios à data, 47% dos mesmos são quartos privados, o que em várias cidades é incentivado e bem visto caso seja a situação que o proprietário também vive na casa, criando assim uma situação de shared-economy em que há um benefício para as duas partes.

9 **MORRIS**, Jan (1960, 1974, 1983, 1993) - Veneza, 2009, Edições Tinta-da-China, Lisboa, pp.319

Contudo também se observou que 392 desses quartos privados são anúncios de proprietários com vários activos o que corrobora a teoria anterior, indicando que usem este modelo de arrendamento exclusivamente como negócio e modo de vida, desconsiderando a questão social.

Quase 2,000 apartamentos estimam-se ser alugados por períodos superiores a três meses por ano, havendo uma média de estadia de apenas 3 noites. Deduz-se também que a maioria de alojamentos inteiros listados na plataforma AirBnb acabem por funcionar como hotéis não licenciados por ser mais rentável para os proprietários que o arrendamento de longa duração, contornando assim a legislação existente.

De acordo com o jornal online “La Nuova di Venezia e Mestre”<sup>10</sup>, a câmara de Venezia (il Comune di Venezia) pratica desde o início de 2018 um imposto turístico que varia entre 2, 3 e 5 euros, de acordo com a renda cadastral, a estação e localização. No entanto ainda não está estabelecido ao certo se é o hóspede que paga ou o anfitrião.

Já existentes noutras cidades italianas como Milão (3 euros por noite), Florença (3 euros), ou Bolonha (5% do valor da reserva), resta agora que a Comune di Venezia e a empresa de alojamento local cheguem a acordo sobre uma taxa quer fixa, quer percentual, por noite ou sobre o arrendamento, respectivamente. A plataforma diz-se aberta à discussão, e afirma que este tipo de soluções automatizariam processo eliminando por completo a evasão fiscal nesta matéria.

Veneza é também um caso de estudo muito particular pela sua dimensão e turismo de “toca e foge” que acaba por não beneficiar a cidade financeiramente, pois o tipo de comércio consumido por turistas em grande parte provenientes de cruzeiros não passa por alojamento, bens de primeira necessidade ou serviços, reduzindo-se quase só a restauração e “souvenirs”.

O turismo de cruzeiros causa especial controvérsia na cidade, resultando em manifestações cada vez mais constantes contra os

<sup>10</sup> <https://nuovavenezia.gelocal.it/venezia/cronaca/2019/01/29/news/tassa-di-soggiorno-airbnb-e-comune-braccio-di-ferro-sulle-locazioni-1.17702580>

mesmo na última década. “No Grandi Navi” é o mote apelado pelos cidadãos venezianos que expressam a sua contestação frequentemente através de bandeiras nas janelas da cidade e também o nome da maior associação anti-cruzeiros de Veneza. A enorme dimensão das embarcações causa a subida do nível das águas, um aumento considerável na poluição atmosférica e desgaste das próprias pedras da ilha, tendo o pior acontecido no passado dia 2 de Junho de quando a tripulação da navegação perdeu o controlo da mesma e esta embateu no cais ferindo quatro pessoas e agravando muitíssimo o já alto nível de desaprovação, chegando mesmo a gerar manifestações com grupos de barcos organizados a impedir a passagem dos enormes cruzeiros de maneira a prejudicar as operadoras turísticas. A 18 de Junho de 2017 a comissão No Grandi Navi realizou um referendo informal puramente popular e simbólico, que no entanto contou com a opinião de mais de 18000 pessoas, das quais a quase totalidade (98.72%) se demonstravam contra a presença de navios cruzeiros na lagoa veneziana, ao passo que apenas 180 pessoas (0.99%) votou a favor das grandes embarcações. Apesar da natureza informal deste referendo, ilustra bem o descontentamento sentido por parte dos cidadãos locais.

### Número de Passageiros de Cruzeiros em Veneza

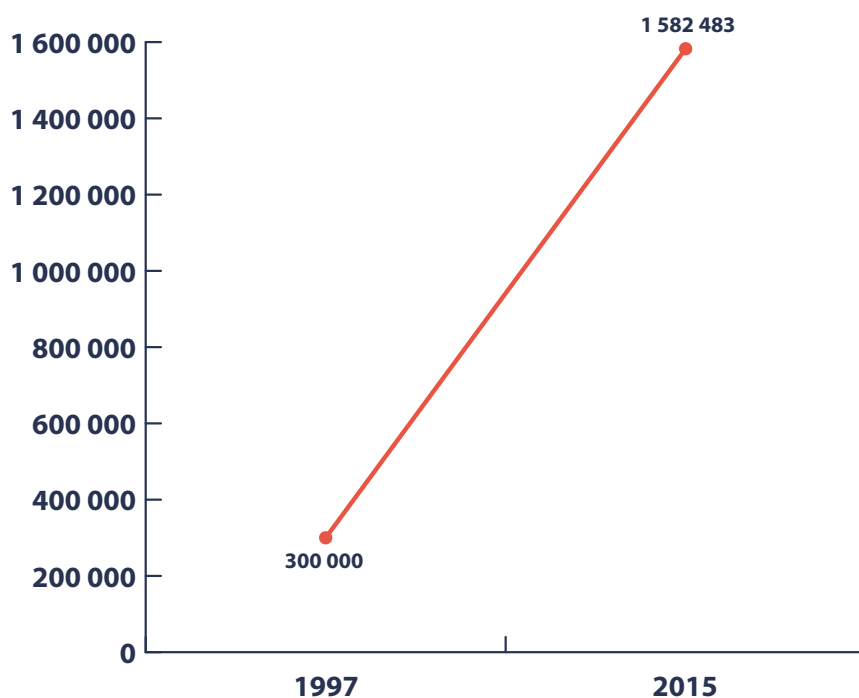


Fig. 13 - Gráfico da Evolução do número de passageiros de cruzeiros em Veneza de 1997 a 2015.

Dada a enorme pressão turística da qual Veneza é vítima começa-

ram a surgir uma série de associações e movimentos que visam estudar, debater e combater estas problemáticas, expondo e tentando balançar a vida da cidade, entre as quais a Reset Venezia e também o Venice Project Center, grupo de investigação do Instituto Politécnico de Worcester, que estuda e reporta os impactos do turismo na cidade e fornece pesquisa e dados críticos sobre Veneza, focando-se na criação de projectos que ajudem a preservar e manter a identidade veneziana.

Fig. 14 - Locais a protestar contra o turismo de cruzeiros em Veneza - “No Grandi Navi”.

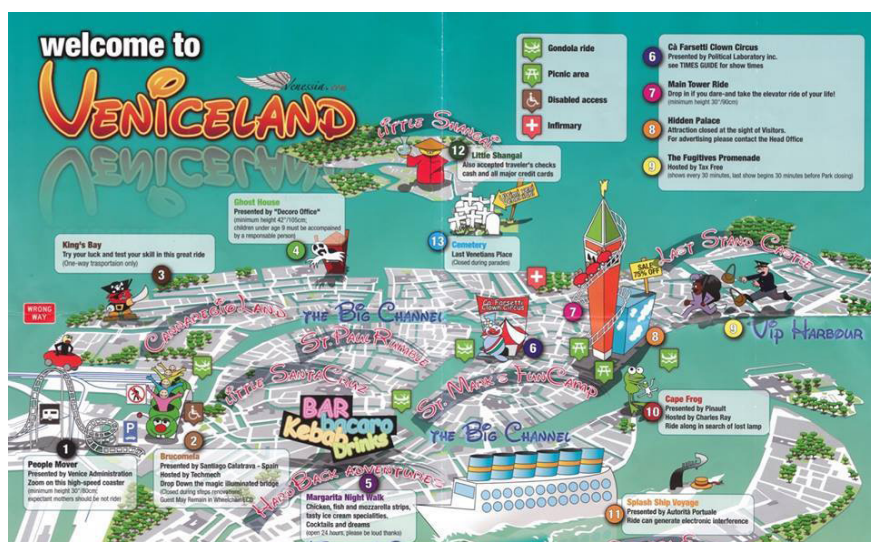


Reset Venezia é um grupo de activistas locais preocupados com a sustentabilidade do turismo e da cidade, focados em inserir inovação e responsabilidade no espectro cultural e político da cidade. Este grupo de activistas tem também como objectivo ligar Veneza a todas as outras cidades no mundo onde pessoas, profissionais ou não, com as mesmas ambições, movimentos e laboratórios/grupos de investigação que estejam a trabalhar para um futuro mais sustentável.

Surgiu ainda uma plataforma de iniciativa cidadã apelidada de Gruppo 25 Aprile, que organiza também várias campanhas e eventos, incluindo “Venezia mio futuro”, nos quais destacam a saída forçada de muitos residentes, a falta de lojas e negócios de primeira necessidade, o aumento do preço da habitação e a questão já referida das embarcações de cruzeiros.

O aumento de turismo em Veneza tem também levado a um consequente aumento no número de lojas de souvenirs que são conside-

Posto isto a câmara municipal de Veneza começou a aplicar medidas no que diz respeito ao controlo do fluxo de turismo em certas zonas aplicando torniquetes, e, no que diz respeito à identidade da cidade e o excesso de comércio orientado para o turismo, a câmara decidiu proibir o aparecimento de novas lojas de souvenirs nas zonas centrais de S. Marco e Rialto, incentivando a abertura de lojas de restauro, moda, galerias de arte e outro tipo de negócios que apelem ao artesanato e à identidade “original” da cidade. Esta medida foi naturalmente aplaudida por parte de várias associações tanto de moradores como de artesãos e comerciantes que viam a sua cidade transformar-se cada vez mais num parque temático. Para além desta proibição, este conjunto de regras aprovadas no final de Setembro de 2019 visam implementar medidas que obriguem as lojas a melhorar o aspecto das mesmas através de uma série de critérios regulamentos que tem como objectivo melhorar a imagem do centro histórico da cidade. Tal medida pode em certa medida ser comparada ao programa Lojas com História aprovado em Lisboa em 2015.



41



A página [venessia.com](http://venessia.com) que procura manter a identidade da cidade, documentar a história, promover acções de limpeza, manifestações, debates sobre a cidade, entre muitas outras actividades, lançou também VeniceLand como uma sátira ao turismo de massa recorrente, onde caracteriza o “parque temático” na qual a cidade se tornou, completamente orientada para o turismo enfatizando os pontos de atracção principais da cidade como se fossem diversões.

**Fig. 16** - Obra de Banksy satirizando a relação entre o turismo de massas de cruzeiro e a cidade de Veneza



### 2.3.4 Amesterdão, Países Baixos

Amesterdão, capital do Reino dos Países Baixos, é outro dos destinos turísticos mais populares da Europa. O nome da cidade deriva de Amstelredamme, indicativo da origem da cidade em torno de uma barragem no rio Amstel. As suas origens estão no século XII, como uma pequena vila de pescadores, Amesterdão tornou-se um dos portos mais importantes do mundo durante a Idade de Ouro holandesa (século XVII), resultado de seu desenvolvimento inovador no comércio e indústria.

Com as suas universidades e institutos de pesquisa, além de mais de 40 museus, tulipas, ciclovias, inúmeros teatros e locais de entretenimento, Amesterdão é o principal centro cultural do país. A cidade também é famosa pelas suas casas históricas, dispostas num

padrão de segmentos concêntricos em forma de leque e construídas em pilhas conduzidas por uma camada superior de lama até ao fundo firme e arenoso. No total, cerca de 6.750 prédios que datam dos séculos XVI a XVIII estão amontoados em uma área de mais de 200 km<sup>2</sup>, espalhadas por 160 canais (Grachten), que abrigam também inúmeras “boat houses”, casas flutuantes. Durante a história, Amesterdão rapidamente desenvolveu sua própria arquitectura renascentista de acordo com os princípios do arquitecto Hendrick de Keyser.

À semelhança dos exemplos anteriores, Amesterdão que sempre teve um volume de tráfego de turistas acentuado, também viu o seu turismo aumentar exponencialmente nos últimos anos, quer em número de passageiros, quer consequentemente em número de dormidas em alojamentos turísticos. De acordo com o observatório de turismo da câmara municipal de Amesterdão o número de dormidas têm aumentado cerca de 7% de ano para ano, tendo registado um total de 16,9 milhões de dormidas no ano de 2018, e são esperadas para 2019 cerca de 17,4 milhões de dormidas em estabelecimentos hoteleiros. A capital representa cerca de 1/3 do volume total de dormidas a nível nacional e cada turista gasta em média 3.9 noites por estadia.

Vendo o turismo ascender a níveis insustentáveis, o município afirma que deixou de publicitar o turismo na sua cidade tentando re-direccioná-lo para o resto do país, no entanto obras no aeroporto de Schipol prevêem que este passe a receber 50 000 voos anuais adicionais e que as transportadoras aéreas low-cost sejam transferidas para o aeroporto secundário de Lelystad. Em adição, o turismo de passageiros de cruzeiros tende a aumentar, estando em desenvolvimento a construção de um novo terminal de cruzeiros a cerca de 20km do centro da cidade, com capacidade para receber navios que transportem mais de 6 000 passageiros, aos quais já começou a ser implementada uma taxa de 8 euros por passageiro em finais de 2018.

No sector hoteleiro a cidade também decidiu impor restrições criando o “Hotel Stop”, que suspendeu a atribuição de novas licenças para construção de estabelecimentos hoteleiros, contudo o ritmo de construção não abrandou e prevê-se a construção de mais de 8

000 novos quartos nos próximos anos dado que as suas licenças foram atribuídas antes da medida entrar em vigor. Com uns adicionais 14 000 quartos ainda em planeamento para os subúrbios, a grande Amesterdão verá um aumento de cerca de 60% relativo à capacidade de alojamento hoteleiro.

Para além do turismo registado em estabelecimentos hoteleiros é importantíssimo referir o número de alojamentos locais na cidade e o seu papel na crise habitacional em curso. De acordo com o site InsideAirbnb, a 8 de Agosto de 2019 existiam 19,619 fogos listados na plataforma AirBnb, dos quais 79% são casas/apartamentos inteiros representando a grande maioria dos anúncios, como se pode ver pela figura 17 , representados a vermelho. No ano de Junho de 2018 existiam 15,254 casas inteiras listadas, representando quase 80% da oferta total, 3,861 quartos privados e apenas 56 quartos partilhados, o que indica que a oferta para esta modalidade não só se mantém como indica um ligeiro aumento.

Ciente da enorme quantidade de imóveis disponibilizados para alojamento local, e das dificuldades que isso cria para as populações residentes relativamente à procura de casa e ao consequente aumento de rendas, a cidade de Amesterdão foi das primeiras a nível mundial a tentar legislar esta prática.

Em Fevereiro de 2014 Amesterdão criou então uma nova categoria de habitação, designada de “Particuliere Vakantieverhuur” (arrendamento privado para férias), que permite arrendamento de curto prazo a turistas dentro de duas categorias distintas: alojamentos para férias (holiday rentals) e Bed and Breakfast. A primeira destina-se a pessoas que queiram alugar um imóvel por inteiro aos quais é imposto um limite anual de 60 dias; a segunda modalidade implica que o dono do imóvel nele resida e só possa alugar um máximo de 40% da área total (um quarto ou mais por exemplo) a um máximo de quatro pessoas em simultâneo. Ambas as situações pressupõem que estejam registados com as respectivas licenças.

Apesar destas imposições e tentativas por parte do município para regular o alojamento local, de acordo com Inside AirBnb cerca de 33% das listagens em Amesterdão (6,183) estimam-se que sejam arrendados por mais de 60 dias por ano, violando a lei em vigor



(Particuliere Vakantieverhuur), e, 1,299 dos alojamentos acomodam mais de quatro hóspedes em simultâneo infringindo também o pré-estabelecido.

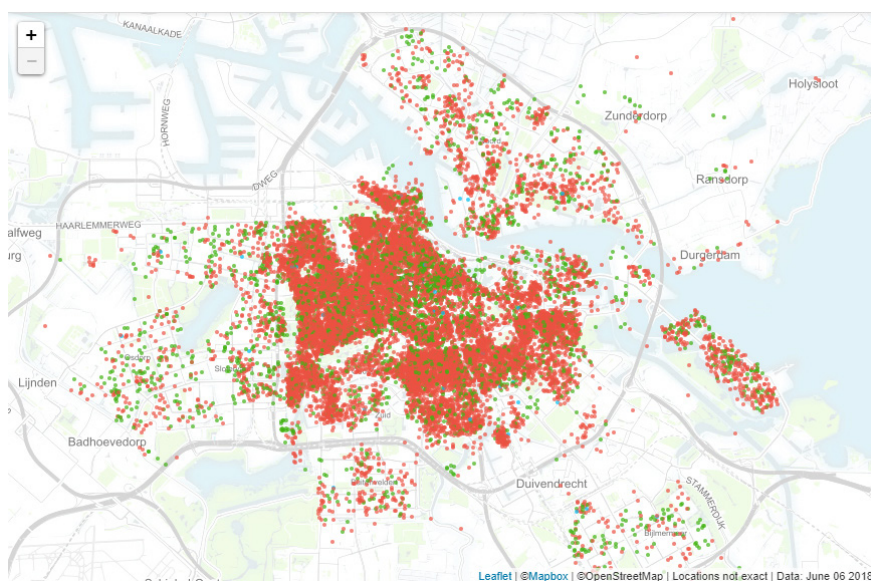


Fig. 17 - Mapa de Alojamentos Locais registados na plataforma Airbnb em Amsterdão a Julho 2019

Dada a ineficácia das medidas aplicadas, a câmara municipal de Amsterdão reduziu o número máximo de dias que um imóvel pode ser alugado de 60 para 30 dias por ano a partir de dia 1 de Janeiro de 2019, e tenciona criar novas políticas que regulem o alojamento de curta duração a partir de 2020.

As principais propostas de alterações legislativas incidem sobre o estabelecimento de quotas sobre *BedandBreakfast*, banir o aparecimento/registo de novos estabelecimentos destinados a arrendamento de curta duração em certas zonas, e dar prioridade de arrendamento de habitação a jovens locais, bem como trabalhadores de saúde e ensino.

Algumas das primeiras zonas a serem consideradas de banimento passam pelo Red Light District, Haarlemmerbuurt e Kinkerbuurt, de acordo com o jornal holandês *The Telegraaf*. Nestas zonas. O objectivo principal da cidade é a prevenção do aumento de apartamentos destinados a alojamento de curta duração em plataformas como Airbnb, Booking ou Expedia. Juntamente com esta proposta, todos os alojamentos destinados a este tipo de arrendamento terão de se candidatar a uma licença emitida pelo município e que terá uma duração máxima de 5 anos. Os alojamentos registados antes de 2019 terão um período de adaptação de dois anos durante o

qual poderão operar segundo a legislação anterior.

A regulação do mercado de arrendamento de quartos também é algo que está nos objectivos da câmara municipal dado o impacto que este têm na oferta de alojamentos inteiros para famílias. O arrendamento de quartos isolados embora responda à procura proporcionada pelas populações mais jovens limita a oferta a famílias. Posto isto será estudado o número máximo de licenças emitidas para arrendamento de quarto isolados por bairro e edifício de modo a criar um equilíbrio mais saudável. De modo a evitar que existam proprietários com vários alojamentos disponíveis numa óptica clara de especulação, os proprietários passam a ter que residir no apartamento em que aluguem quartos.

Apesar dos Países Baixos serem dos países na europa com mais habitação subsidiada pelo estado, cerca de 30%, o município quer continuar a aumentar este número, criando mais alojamento destinado a arrendamento jovem, bem como priorizar profissionais de saúde e ensino (como referido anteriormente).





**Fig. 18** - Iniciativa "Rock in Riot - Ocupar a Rua, Reclamar a Cidade".  
Fotografia: Manuel De Almeida / LUSA

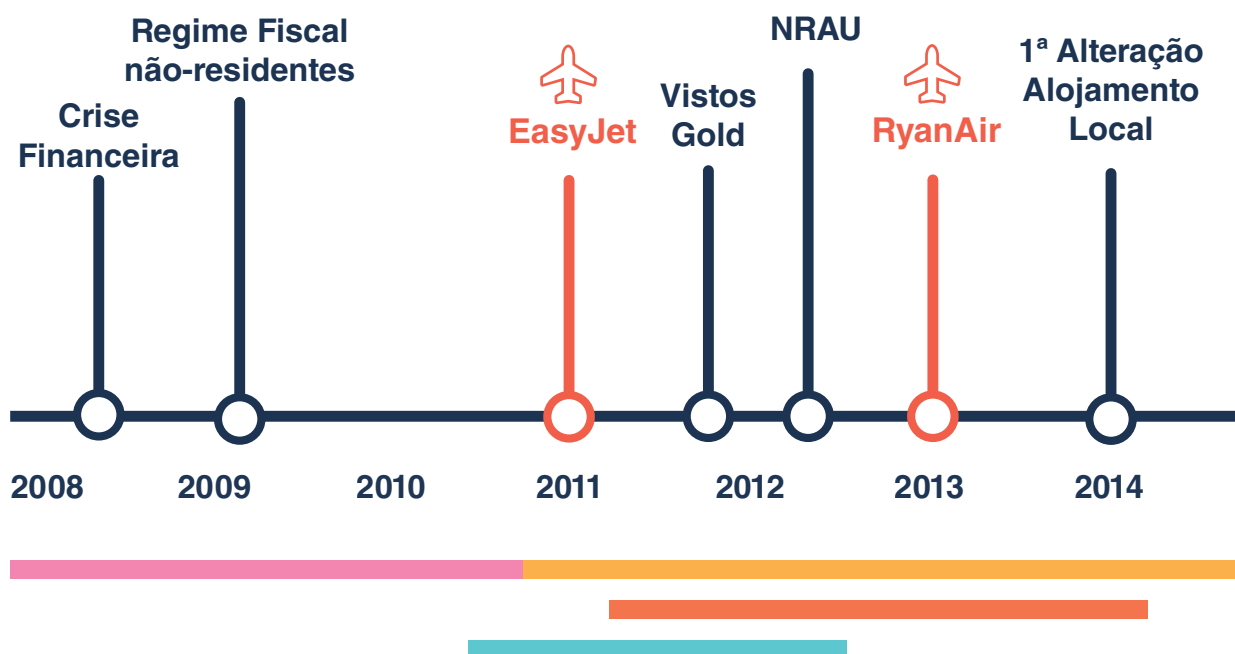
## 03 | GENTRIFICAÇÃO E TURISTIFICAÇÃO EM LISBOA

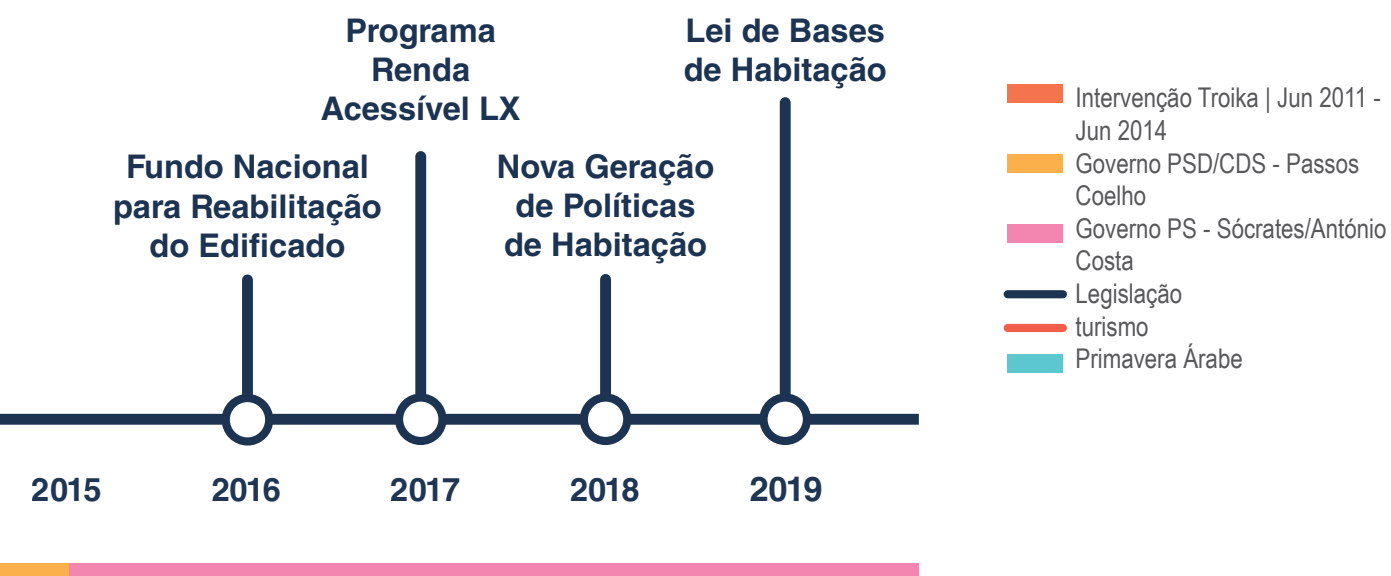
Para entendermos a gentrificação e turistificação que actualmente decorre em Lisboa, precisamos primeiramente de ter um entendimento sobre a evolução geral da sua população, bem como Turismo e a Habitação. Lisboa é uma cidade que na segunda metade do séc. XX sofreu uma enorme perda de população que coincidiu com o aparecimento das grandes áreas suburbanas como os concelhos adjacentes de Amadora, Sintra, Oeiras, Odivelas e Almada, passando de cerca de 850.000 habitantes para 550.000, uma redução de cerca de 35%.

É ainda necessário relatar e observar todas as outras causas e motivos sócio-económicos e legislativos que tomaram parte neste processo extremamente complexo que é a gentrificação turística.

Neste capítulo para além dos factores considerados como causas, serão ainda analisados que programas no âmbito habitacional estão em curso, bem como medidas legislativas como a nova lei de bases da habitação e a nova geração de políticas de habitação, que inclui programas como o porta 65, o programa de arrendamento acessível e instrumentos de apoio à reabilitação

## Cronologia 2008 - 2019





**Fig. 19** - Cronologia de principais acontecimentos económicos e legislativos

### **3.1 Causas e Consequências estruturais**

Neste capítulo serão analisados e aprofundados os vários motivos que, após uma pesquisa delicada entre várias fontes, foram considerados como causas e factores responsáveis pela criação de um “ecossistema” que tornou possível este intenso processo de gentrificação e de turismo em massa.

Para os efeitos desta dissertação, serão considerados os acontecimentos posteriores ao início da crise financeira de Setembro de 2008, não esquecendo também eventos de grande escala e investimento capital que tiveram um enorme impacto sobre o país e a capital, tais como a criação do parque Expo 98 e o Campeonato Europeu de Futebol de 2004.

Foram consideradas como principais causas, entre outras, a alteração ao Regulamento do Arrendamento Urbano, surgindo em 2012 o NRAU (Novo Regulamento do Arrendamento Urbano), a criação de Vistos Gold e incentivos fiscais para residentes estrangeiros, o vasto número de vazios urbanos no centro histórico da cidade, as variações demográficas que aconteceram em Lisboa e na Área Metropolitana de Lisboa, o aumento do turismo e consequentemente o aumento de alojamentos locais não legislados/crescimento de plataformas de aluguer de curta duração ou destinadas a férias como é o caso da plataforma AirBnb.

#### **3.1.1 NRAU e outra legislação**

No seguimento da crise capitalista de 2008, aquando da intervenção do Fundo Monetário Internacional, uma das medidas ao abrigo do memorando de Políticas Económicas e Financeiras, também conhecido como Memorando de Entendimento ou Plano da TROIKA, imposta ao governo português foi a de uma profunda revisão do Regulamento do Arrendamento Urbano que até à data estava bastante condicionado pela lei do Congelamento de Rendas de 1948.

A anterior reforma de arrendamento urbano de 2006 não tinha conseguido dar resposta aos principais problemas que se debatiam na área, principalmente as questões relacionadas com os contractos anteriores a 1990 e a sua actualização, bem como a dificuldade de



realizar obras de reabilitação por parte dos senhorios em imóveis de arrendamento dado o baixo valor das rendas e o longo e penoso processo de despejo.

Entre outras mudanças, o NRAU veio facilitar o despejo de inquilinos por parte dos senhorios rompendo com os baixos valores de renda celebrados antes de 1990, estabelecidos aquando da lei do congelamento das rendas de 1948. Com o objectivo de ser um mecanismo de actualização das rendas, mas com uma liberdade legislativa agora alargada, o NRAU tem originado valores incompatíveis e batendo recordes, equiparando os preços praticados em Lisboa aos de outras cidades Europeias com um custo de vida substancialmente mais elevado, levando a forçosa migração da população envelhecida, de baixo poder económico, do centro para a periferia.

Um dos principais pontos que têm gerado controvérsia e levantado questões são as pessoas de carência económica grave e pessoas com 65 ou mais anos de idade e pessoas com deficiências graves dado que normalmente estes são grupos etários de menor poder económico, logo que têm maior dificuldade em corresponder à actualização das rendas propostas.

Há três grandes grupos de contratos que sofrem diferentes tipos de mudanças: os que foram celebrados antes de 1990 – com grandes alterações no aumento das rendas –, os que foram celebrados entre 1990 e 2006, com menos mudanças porque já são baseados na liberdade contratual, e os contratos pós-2006, cuja grande alteração é a possibilidade de celebrar arrendamentos por um período inferior a cinco anos.

Principais alterações ao Antigo Regime de Arrendamento Urbano segundo análise pela firma Abreu Advogados (Anjo, 2012):

*“As alterações em questão visam dinamizar o mercado do arrendamento urbano conferindo maior liberdade às partes na estipulação das regras de duração dos contratos de arrendamento alterando o regime transitório dos contratos celebrados antes da entrada em vigor do nrau e possibilitando a transição desses contratos para o novo regime.”*

Foi ainda criado um procedimento especial de despejo com o balcão nacional de arrendamento

*“Em primeiro lugar quanto aos arrendamentos para habitação, o legislador optou por prever um regime legal semelhante ao do arrendamento não habitacional, ou seja, uma liberdade de estipulação das partes no que concerne ao prazo de duração inicial do contrato, prazo de renovação automática, regime da denúncia e da oposição. À renovação, prevendo os respectivos regimes supletivos, caso as partes não acordem quanto a estas matérias.”*

Deste modo, as partes podem agora celebrar um contrato de arrendamento para habitação de arrendamento para habitação com um prazo de duração de, por exemplo, 1, 2, 3, 4, 5 ou mais anos, conforme entenderem. Cai, portanto, o limite mínimo de 5 anos para a duração de um arrendamento. Continua contudo, o prazo de 30 anos como limite máximo para a duração de um contrato com prazo certo.

O regime relativo à actualização extraordinária de rendas no NRAU levou a um processo complexo, moroso e pouco eficaz, inclusive na opinião do instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).

A iniciativa de actualização da renda terá de partir da vontade do senhorio, que deverá comunicar ao inquilino a intenção indicando o valor da renda, o tipo e a duração do contrato propostos, o valor do fogo arrendado avaliado fiscalmente para o efeito e juntado cópia da caderneta predial urbana.”

É ainda estipulado que, caso o senhorio comunique que deseja aumentar a renda, a falta de resposta do arrendatário vale como aceitação da nova renda, bem como do tipo e da duração do contrato propostos pelo senhorio.

Podemos então agrupar as principais alterações criadas pelo Novo Regulamento do Arrendamento Urbano em cinco categorias:

### **1. Maior liberdade na estipulação da duração dos contratos pelas partes**

No caso de contratos de arrendamento para fins habitacionais, deixa de existir um prazo mínimo para os contratos, sendo que, se as

partes não estipularem prazo, os contratos se consideram celebrados pelo prazo certo de 5 anos;

Nos contratos não habitacionais, é mantida a liberdade das partes para estabelecerem a duração do contrato, prevendo-se que, em caso de silêncio das partes, o contrato se considera celebrado por 5 anos.

## **2. Maior relevo da negociação das partes na actualização das rendas antigas**

Nos contratos para fins habitacionais celebrados antes de 1990, a actualização assenta num mecanismo de negociação da renda pelas partes, sendo, porém, salvaguardadas as situações de carência económica e de arrendatários com 65 ou mais anos de idade ou com grau de incapacidade igual ou superior a 60%.

Para os contratos não habitacionais celebrados antes de 1995 foi igualmente estabelecido um mecanismo de negociação da renda entre as partes, sem prejuízo da previsão de um período transitório de 10 anos para os casos de micro-empresa.

## **3. Duração do período de transição dos contratos antigos para o novo regime**

Após um período de 8 ou 10 anos, a renda dos contratos habitacionais pode ser actualizada, competindo à Segurança Social encontrar resposta para as situações de carência económica;

Os contratos de arrendatários com 65 ou mais anos de idade ou com grau de incapacidade igual ou superior a 60%, só transitam de regime, ou cessam o contrato, mediante o acordo entre as partes.

## **4. Novo regime para realização de obras em prédios arrendados**

O regime da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, de denúncia para demolição ou obras profundas assenta na negociação entre as partes, sendo que, na falta de acordo, há lugar ao pagamento de uma indemnização;

O regime da denúncia para obras é completado e desenvolvido pela Lei n.º 30/2012, e a Lei nº 43/2017, de 14 de Junho, que revê

o regime jurídico das obras em prédios arrendados e reforça a ligação deste regime com o da reabilitação urbana.

## **5. Procedimento especial de despejo**

Previsto um procedimento que corre, em grande parte, por via extrajudicial, tornando mais simples e menos morosa a desocupação efectiva do local arrendado por incumprimento do arrendatário, nomeadamente nos casos de falta de pagamento de rendas, de caducidade do contrato pelo decurso do prazo e de cessação do contrato por oposição à renovação ou por denúncia..

Sendo considerada pela maioria das populações locais, o NRAU, como o principal factor gentrificador, e, que veio alterar por completo o mercado imobiliário, desde o número de imóveis disponíveis no mercado, como o preço por m2 e o número de imóveis dedicado ao alojamento local (presente nos capítulos seguintes), o novo regulamento do arrendamento urbano já foi alvo de várias alterações. Em entrevista ao diário de notícias (Ferro, 2019), Miguel Coelho, presidente da junta de freguesia de Santa Maria Maior, reconhece o significado positivo de algumas mudanças que já foram feitas à legislação. Entre as alterações à conhecida “Lei Cristas”, constam alterações que fazem com que actualmente pessoas com mais de 65 anos que tivessem contractos antigos estejam protegidas de despejos, assim como pessoas com deficiência igual ou superior a 60%, casos que anteriormente não estavam previstos na Lei.

O presidente daquela que é a freguesia com mais alojamento local do país, contando em Abril de 2019 com cerca de 9777 alojamentos locais, reconhece ainda que ficou muito trabalho por fazer, como por exemplo proteger famílias com crianças em idade escolar.

*“Se esta lei é o produto final? Achamos que não. É preciso continuar a pugnar por alguns pontos que ainda não conseguimos, sobretudo para as famílias que têm crianças em idade escolar. Este é um processo e achamos que este ponto deve ser introduzido agora. Isto é um processo e haveremos de lá chegar. Nós, a junta de freguesia.”<sup>11</sup>*

11 Excerto da entrevista de Miguel Coelho, presidente da Junta de Freguesia de Santa Maria Maior ao diário de notícias a 9 de Abril de 2019.

Para além das alterações que protegem os inquilinos de serem despejados das suas moradias tão facilmente como previsto em 2012, a nova alteração ao nrau veio criar incentivos fiscais de dedução no IRS aos senhorios que apostem nos contratos de arrendamento de longa duração.

Finalmente, importa referir que a lei do arrendamento urbano continua actualmente em constante debate e actualização, e, futuras alterações poderão ter um forte impacto no NRAU.

### **3.1.2 Vistos Gold e “Reformados Gold”**

Duas das medidas implementadas no seguimento do memorando da TROIKA por parte do governo português do ex-primeiro ministro Pedro Passos Coelho, foram a criação de Vistos Gold e a implementação de um Regime de Impostos para Residentes não Habituais.

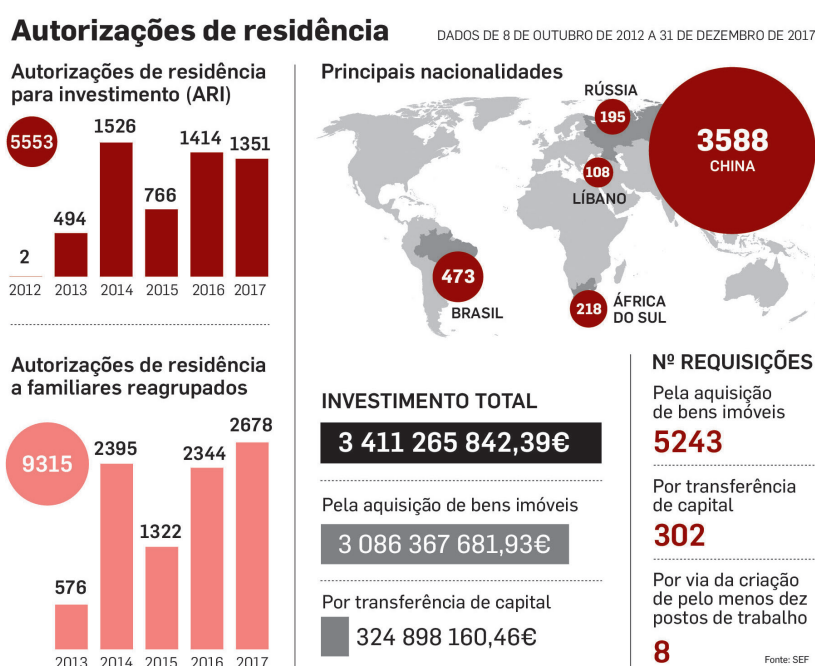
O programa de Golden Visa, lançado em 2012 pelas autoridades portuguesas, é uma via rápida para que investidores estrangeiros de países não comunitários (provenientes de fora da União Europeia) obtenham uma autorização de residência válida em Portugal (Mendes, 2017 p.497). Esta medida foi vista com bons olhos por investidores externos como uma solução simples de entrada na União Europeia através de um dos investimentos em imobiliário previstos pela lei, permitindo-lhes então uma enorme facilidade de deslocação dentro do espaço Schengen. Além disso, investidores podem solicitar a concessão de Autorização de Residência Permanente em Portugal, após 5 anos de manutenção do investimento realizado, assim como a aquisição da nacionalidade portuguesa para o mesmo período.

Nomeadamente, os requisitos quantitativos aplicáveis para solicitar o Golden Visa são: i) a compra de um ou mais bens imóveis de valor igual ou superior a 500 mil euros (podendo o valor ser reduzido em 20% caso os imóveis se localizem em território de baixa densidade); ii) a compra de bens imóveis antigos, a serem reabilitados, no montante igual ou superior a 350 mil euros; iii) a transferência de capitais no montante igual ou superior a 1 milhão de euros; iv)

a criação de pelo menos 10 postos de trabalho; v) investimento em pequenas e médias empresas; vi) investimento de pelo menos 350 mil euros em investigação científica (desde 2015); vii) investimento de pelo menos 250 mil euros em produção artística e preservação ou conservação do património cultural nacional. Em todos os casos, o valor mínimo a ser investido não pode ser financiado.

O regime do Golden Visa também prevê um requisito temporal mínimo a ser cumprido: permanência em Portugal por um período não inferior a 7 dias no primeiro ano, seguidos ou interpolados, e 14 dias, seguidos ou interpolados, nos subsequentes 2 anos. De facto, o visto é atribuído para um período de 1 ano e depois renovado por 2 períodos sucessivos de 2 anos. Portanto, o investimento em questão deve ser mantido por 5 anos, desde a data da concessão da Autorização de Residência.

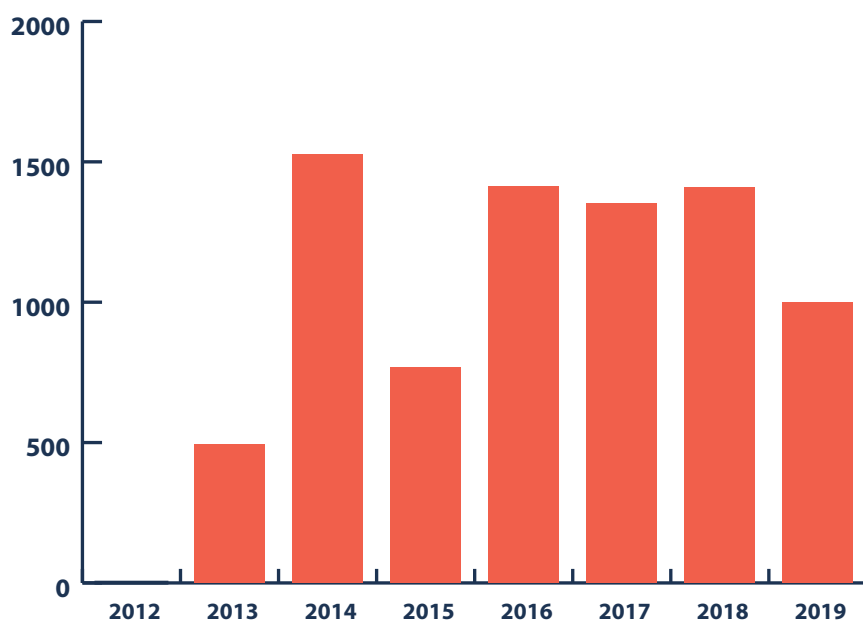
Fig. 20 - Infografia que mostra alguns dos dados relativos aos Vistos Gold em 2017



Esta medida tem possibilitado a entrada de elevado capital desde a sua formulação e implementação, tendo-lhe sido atribuídos investimentos somados em cerca de 509 milhões de euros apenas no 1º semestre de 2016, um aumento de 111% face aos 241 milhões de euros relativos ao mesmo período do ano precedente. Dada a injeção de capital no imobiliário, áreas como o desenvolvimento turístico e a recuperação de imóveis têm sido algumas das mais afectadas tendo tido um impacto bastante benéfico na cidade de

Lisboa. Para além da fácil circulação os Vistos Gold oferecem incentivos respeito a regimes fiscais de apoio ao investimento e regime de dedução por Lucros Retidos e Reinvestidos (Mendes,2017).

**Quantidade de Vistos Gold Emitidos 2012-2019**



**Fig. 21** - Gráfico de atribuição de Vistos Gold de 2012 a Setembro de 2019.  
Fonte: SEF a 22/01/2019

A maneira que acabou por se tornar mais popular entre os investidores estrangeiros foi a de investir 500.000 euros em habitação podendo o valor ser reduzido para 350.000 caso imóvel precisasse de obras, tivesse mais de 30 anos ou se encontrasse em zonas de reabilitação urbana, como era o caso da maioria do centro histórico de Lisboa. O visto, que tinha uma duração inicial de um ano, poderia ser renovado 2 vezes por um período de 2 anos e ao fim de 5 anos possibilitava o acesso à cidadania portuguesa. Como tal, rapidamente despertou interesse em países cujas leis financeiras apresentam impostos mais elevados e controlos mais apertados, reflectindo-se num investimento de quase 3 mil milhões de euros em poucos anos. Comparado com as outras opções de investimento e tendo em conta a sua conveniência, estima-se que cerca de 90% dos Vistos Gold tenham sido aplicados em imobiliário.

Posto isto, os vistos gold começaram a levantar preocupações não só éticas como de cumprimento. A premissa da criação de empregos foi amplamente desconsiderada, tendo apenas 9 dos vistos emitidos cumprindo-a, e rapidamente o preço do mercado imobiliário aumentou exponencialmente contribuindo fortemente para o

processo de gentrificação do centro histórico de Lisboa. Além disso, conforme uma reportagem divulgada pelo jornal *O Público*<sup>12</sup> em Setembro de 2019, o investimento estrangeiro em investigação científica, no património cultural ou artístico e a transferência de 350 mil euros (ou mais) para criar uma empresa e postos de trabalhos, são três categorias que nunca tiveram qualquer adesão para a obtenção do visto até agosto deste mesmo ano (de acordo com os últimos dados disponibilizados).

Como é possível observar através do gráfico da figura 21, o número de Vistos Gold emitidos disparou desde o momento em que o programa foi lançado e mantendo-se constante desde aí. À data de Setembro de 2019 já tinham sido emitidos um total de 7.960 ARI (Autorização de Residência para a actividade de Investimento), dos quais 7.498 vistos por via da compra de imóveis. Este elevado número de ARI's traduz-se num total de 4.851.321.701,65 euros de investimento estrangeiro. Até Setembro de 2019 já tinha sido captado um investimento de 601,5 milhões de euros, o que corresponde a um aumento de 1% face ao ano anterior.

Por nacionalidades, a China lidera a atribuição de vistos (4.396), seguida do Brasil (829), Turquia (366), África do Sul (314) e Rússia (283).

A concessão de tais vistos, entretanto, é alvo de um debate extremamente acirrado, e que divide opiniões. De acordo com as organizações Transparência Internacional e Global Witness, Portugal está no “top 5” dos países que obtém mais receitas e concede mais autorizações de residência ao abrigo do esquema. Entretanto, a verificação ou investigação das autoridades nacionais à proveniência ou origem desses fundos ou à legitimidade da riqueza dos candidatos é praticamente inexistente. Nesse sentido, há uma forte crítica à corrupção e falta de transparência e publicidade desse processo, o que desrespeita o princípio de cooperação sincera da União Europeia e afecta a segurança dos 27 países membros. Sabe-se que entre os beneficiários de vistos gold portugueses estão diversos “cavalos de tróia”, como cidadãos chineses procurados pelas autoridades de seus países; indivíduos de nacionalidade brasileira envolvidos na mega investigação da Lava-Jato ou ainda angolanos

12 VILLALOBOS, Luís (2019) - “Vistos Gold”: Cultura, ciência e empresas não atraem



ligados à exploração ilegal e não regulamentada de recursos naturais.

Críticos também questionam até que ponto os vistos gold ajudam na promoção do desenvolvimento local: muitos, como a eurodeputada do Partido Socialista Ana Gomes, afirmam que não é verdade que esses programas tragam prosperidade, a não ser à indústria que foi montada em torno da sua promoção. Tal indústria contribuiu fortemente para a distorção do mercado imobiliário e o afastamento das populações residentes no centro de cidades como Lisboa. Dentro do Parlamento Europeu no momento, há uma grande discussão sobre o tema, que não envolve apenas Portugal, mas também outros países como Hungria, Malta e Chipre.

Para além da atribuição dos vistos gold, foram também criadas situações de incentivos fiscais para residentes estrangeiros como estratégia de atracção de fundos internacionais, que, declarando uma residência oficial em Portugal, teriam fortes deduções fiscais, o que contribuiu para uma vaga de imigração de países europeus como a França.

O programa, rapidamente apelidado de *“Reformados Gold”* (em concordância com os vistos gold), consiste mais especificamente na atribuição do estatuto de residente não habitual a reformados e pensionistas que auferiram no seu país de origem uma reforma igual ou superior a 2.500 euros, e que ao declararem morada fiscal em Portugal (passando mais de 183 dias por ano no país) serão concedidos isenção fiscal por 10 anos.

Com a particularidade de ser preciso declarar residência fiscal em Portugal, esta medida vem no âmbito da dinamização do mercado imobiliário Português. Dado o baixo de custo de vida nacional quando comparado com outros países da Europa Ocidental, foram muitos os franceses que decidiram vir passar as suas reformas ao ponto mais oeste da Europa, estimando-se haver já cerca de 25.000, representando também cerca de 28% do volume de capital imobiliário transaccionado em Portugal (Antunes 2019).

---

investidores. Disponível em: <https://www.publico.pt/2019/09/27/economia/noticia/tres-categorias-vistos-gold-qualquer-investimento-1887494/amp>

### 3.1.3 Demografia

Outro dos factores que influenciou em grande parte o processo de gentrificação como já referido anteriormente foram as migrações populacionais e variações demográficas que aconteceram ao longo das últimas décadas no contexto da cidade.

Para analisar a demografia da cidade de Lisboa, recorreu-se aos censos dos anos 1991, 2001 e 2011, disponibilizados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), e com recurso a programas de GIS de modo a perceber as variações migratórias ao longo das últimas décadas e entender as diferentes densidades populacionais que a cidade alberga.

Podemos considerar como a principal alteração demográfica que ocorreu na cidade de Lisboa a migração que ocorreu nas décadas de 70 80 e 90 do centro da cidade/concelho de Lisboa para os restantes concelhos da área metropolitana de Lisboa.

Com um centro histórico altamente degradado e cada vez mais desactualizado, os lisboetas começaram a deslocar-se para os concelhos periféricos de Oeiras, Almada, Amadora, Sintra, Odivelas e Loures. Nessas zonas começaram a surgir no mercado cada vez mais bairros novos, com áreas mais generosas e, equipadas de outras valências novas que até à data eram invulgares no centro, tais como garagens, arrecadações e alguns espaços verdes.

Este êxodo urbano foi também muito caracterizado por uma mudança de paradigma no mercado imobiliário, que passou a privilegiar a compra de casa própria suportada por baixas taxas de juros e de progressiva diminuição nos empréstimos à habitação, reduzindo em grande parte o número de arrendatários e afirmando a detenção de casa própria.

O concelho de Lisboa passou então de uma população que rondava os 850.000 habitantes em 1981 para pouco mais de 500.000 nos dias de hoje.

“Em 50 anos a cidade de Lisboa perdeu cerca de 30.000 habitantes. Verificou-se um perda progressiva de população residente, com a

deslocação da população para os concelhos limítrofes. Esta des-  
cida foi particularmente acentuada no Centro Histórico da Cidade,  
nas freguesias de Santa Maria Maior, Misericórdia, São Vicente e  
Santo António.

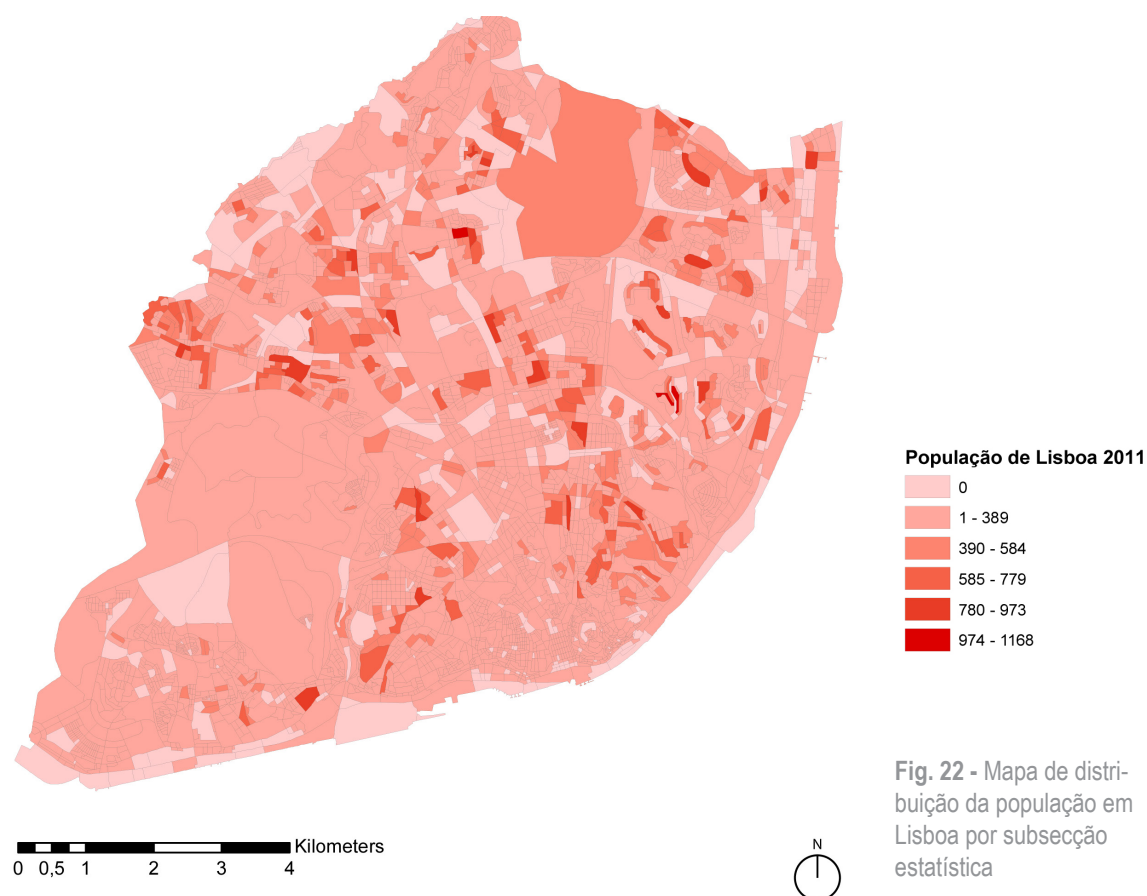


Fig. 22 - Mapa de distri-  
buição da população em  
Lisboa por subsecção  
estatística

Como consequência desta perda progressiva de população, de um  
total de cerca de 325.000 alojamentos familiares clássicos existen-  
tes em Lisboa em 2011, cerca de 50.000 estavam vagos.”<sup>13</sup>

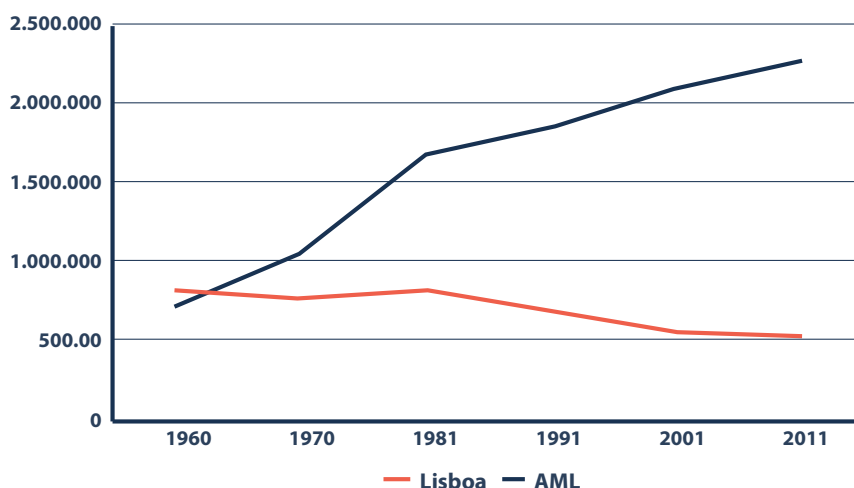
À medida que a população residente no concelho de Lisboa dimi-  
nui, a população de toda a área metropolitana de Lisboa aumentou,  
mas não apenas graças aos lisboetas. Foram muitas as pessoas  
que vieram um pouco de todo o país e das antigas colónias portu-  
guesas para a grande metrópole à procura de trabalho e de urbani-  
zações mais modernas desde o início dos anos 70 com o declínio  
da guerra colonial.

De facto, as alterações demográficas e o sucesso recente da eco-  
nomia portuguesa determinaram que nos últimos três anos, sobre-  
tudo em 2018, se tenha verificado um significativo crescimento dos

residentes estrangeiros no país: em 2018 o número de estrangeiros residente era de 480.000 e em 2019 já foi atingido o número de meio milhão de estrangeiros com autorização de residência em Portugal, sendo mais de 1/4 dessa população (cerca de 182.105) residente em Lisboa.

A população da Área Metropolitana de Lisboa (AML) cresceu então exponencialmente dos cerca de 850.000 habitantes em meados dos anos 60 para 2.846.332<sup>14</sup> residentes em 2018 como podemos observar pelo seguinte gráfico.

**Evolução da População Residente na Cidade de Lisboa e na AML  
1960 - 2011**



**Fig. 23** - Gráfico da evolução da população do concelho de Lisboa e da AML

Desde os últimos censos nacionais, em 2011, a população no concelho de Lisboa continuou a descer. No pico da crise financeira de 2008 a taxa de desemprego era de tal modo alta, principalmente a taxa de desemprego jovem, que muitas foram as pessoas de todo o país que se viram obrigadas a emigrar em busca de oportunidades profissionais melhores. Por essa razão, somada a outras, Lisboa também é o município mais envelhecido da AML: a proporção de idosos para 100 jovens passou de 52 em 1960 para 186 em 2011.

Simultaneamente, com o aumento dos despejos, o aumento do turismo e alojamento local, e a diminuição da oferta no mercado imobiliário (questões abordadas em capítulos anteriores e posteriores), bem como o aumento da popularidade da cidade de Lisboa, nota-se cada vez mais uma população flutuante, tanto de portugueses

que não têm residência oficial em Lisboa, como de turistas que se torna difícil de contabilizar.

A cidade encontra-se hoje visivelmente mais “cheia” e populada: ruas e bairros que antes se encontravam mais desocupados hoje vibram com multidões. No entanto estas multidões, à semelhança das cidades analisadas nos casos de estudo, encontram-se em zonas muito concentradas, e muito do tráfego que por ali passa são apenas turistas provenientes de cruzeiros que vêm passar o dia, umas horas talvez.

### **3.1.4 Vazios Urbanos**

Outra das causas que podemos apontar como forte responsável contribuinte para este processo de gentrificação, é a quantidade de alojamentos vagos não só em Lisboa, mas um pouco por todo o país. Esses alojamentos são chamados de vazios urbanos, e normalmente são definidos como espaços construídos e não qualificados como áreas livres no interior do perímetro urbano da cidade. Além das áreas não edificadas (terrenos vazios), os vazios urbanos também abrangem áreas edificadas, mas são utilizadas ou subutilizadas, como por exemplo casas e edifícios antigos ou deteriorados que precisam de ser revitalizados

Como já referido no capítulo anterior, a acentuada redução de população não só do centro histórico mas de todo o concelho de Lisboa fez com que um enorme número de fogos se encontrassem agora vazios. Como consequência desta perda progressiva de população, de um total de cerca de 325.000 alojamentos familiares clássicos existentes em Lisboa em 2011, cerca de 50.000 encontravam-se vagos.

Em Portugal, o número de fogos vazios totalizava 735.128 de acordo com os censos de 2011, dos quais 58,7% não estavam disponíveis no mercado nem à espera para serem demolidos, estando simplesmente desocupados e parados.

Por outro lado, como também já anteriormente referido no capítulo dedicado à legislação respeitante ao arrendamento urbano, a política de congelamento das rendas que se prolongou por décadas após

os anos quarenta do Séc. XX reduziu drasticamente o mercado de arrendamento no nosso país. Este facto tornou insustentável a execução de obras de manutenção pelos proprietários e resultou no mau estado generalizado do edificado na cidade, sobretudo no Centro Histórico.

De acordo com Vieira (2013), a cidade de Lisboa começou a lidar com a necessidade de trabalhar os seus vazios urbanos em maior profundidade depois do incêndio no Chiado em 1988. Os estudos, planos e projectos que foram desenvolvidos para transformar o espaço após o incêndio demonstraram que o vazio urbano deveria ser transformado para beneficiar o contexto da cidade como um todo. Outro impulsionador da regeneração urbana foi o programa “Lisboa: Capital da Cultura” de 1994 que focalizou atenção para impulsionar o potencial patrimonial, histórico e artístico da sétima colina e resultou na regeneração dos pavilhões da Doca de Santos. Em 1998, o Plano do Parque das Nações ajudou a requalificar áreas industriais da cidade que até então estavam em decadência e abandono, como o jardim do tabaco e pavilhões industriais junto à estação de Santa Apolónia. Outros exemplos interessantes, a partir dos anos 2000, foram as instalações da antiga Fábrica de Açúcar de Alcântara, que foram utilizadas para arrendar espaços a baixo custo a pessoas físicas e jurídicas para desenvolverem diversas actividades económicas e sociais. A mesma tipologia de uso de espaço foi instaurada também na Fábrica do Braço de Prata e mais tarde no projecto Lx Factory, espaços que já se tornaram parte do cenário social e cultural dos lisboetas. Esses exemplos demonstram que muitos outros espaços da cidade poderiam ter essa política de ocupação de vazios urbanos.

Por outro lado, como também já anteriormente referido no capítulo dedicado à legislação respeitante ao arrendamento urbano, a política de congelamento das rendas que se prolongou por décadas após os anos quarenta do século XX reduziu drasticamente o mercado de arrendamento no nosso país. Este facto tornou insustentável a execução de obras de manutenção pelos proprietários e resultou no mau estado generalizado do edificado na cidade, sobretudo no Centro Histórico.

A partir de finais dos anos 1970 e início dos anos 1980 verifica-se uma alteração profunda no mercado de habitação em Portugal. Até então a grande maioria dos alojamentos eram arrendados. Com a alteração das políticas públicas de habitação que passaram a privilegiar a compra de casa própria e com a baixa progressiva e acentuada das taxas de juro nos empréstimos à habitação, verifica-se uma alteração estrutural na propriedade do alojamento, reduzindo-se drasticamente o número de fogos arrendados, passando a dominante a casa própria.

Este fenómeno não se verificou apenas nos bairros de construção nova, mas também nas áreas consolidadas de Lisboa com a transformação dos prédios em propriedade horizontal, a compra de fracções e a gestão em condomínios.

O aumento do número de fogos em Portugal surge com o boom da construção nos anos 80' que resultou (em 2011) na existência de 31% casas a mais em relação ao número de famílias portuguesas (5,859,540 fogos para 4,043,726 famílias em Portugal).

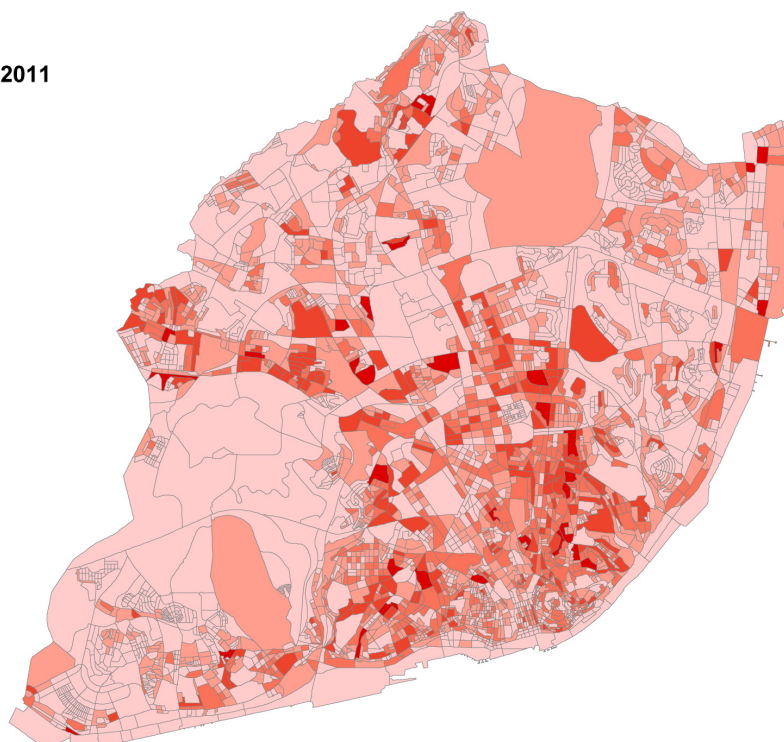
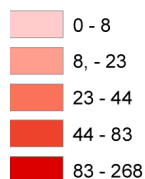
A procura e incentivo por construção nova ao invés da reabilitação é também um reflexo do crescimento económico no pós 25 de Abril aliado à entrada de Portugal para a OCDE e União Europeia, numa era que foi bastante próspera economicamente para Portugal, resultando num excesso de construção.

A área da Grande Lisboa (NUT3) contava com 135,887 alojamentos vazios segundo os censos de 2011, dos quais 50,209 apenas no concelho de Lisboa, representando aproximadamente 37%.

Como podemos observar pela Fig. 24 há uma forte concentração de alojamentos vazios no centro histórica da cidade, zona do Castelo e Av. Almirante Reis. Habitações mais velhas, com assoalhadas mais pequenas, degradadas e com menos facilidades levaram os portugueses a mudarem-se para os concelhos adjacentes, e áreas de habitação mais modernas deixando o centro histórico despovoado. Como tal, com o crescimento económico, estas foram precisamente as primeiras áreas a ser reabilitadas e onde viram mais investimento capital investido.



#### Número de Alojamentos Vagos 2011



**Fig.24** - Mapa do número de Alojamentos Vagos em Lisboa de acordo com os censos de 2011

Em 2011, nas freguesias do Centro Histórico estavam em ruína ou em muito mau estado de conservação cerca de 2.500 edifícios, muitos destes constituídos por fogos de reduzidas dimensões, com deficientes condições de habitabilidade e pouco adaptáveis à instalação de novas famílias com filhos.

A predominância da construção nova, e os incentivos ao mercado de compra ao invés da reabilitação, mostram-se através dos censos. Em 2011 97,5% da construção nacional era construção nova, e dez anos depois, em 2011, esta era já de 80%, mostrando uma redução significativa. Depois do despoletar da crise económica este número veio a reduzir cada vez mais, aumentando por sua vez o mercado de reabilitação.

Os vazios urbanos e a falta de capacidade de regulamentação territorial para resolvê-los afectam de maneira negativa a imagem da cidade, pois são obstáculos para a oportunidade de criar novos lugares, habitações, centralidades funcionais e espaços públicos. Defende-se na presente tese que vazios urbanos decorrentes de algum tipo de abandono funcional, que muitas vezes resultam em situações de abandono, devem ter intervenção prioritária, para que a cidade não desperdice infra-estruturas já existentes. Desse modo, os vazios urbanos devem ser considerados áreas de oportunidade para as cidades, especialmente na absorção de novos habitantes.



*“O vazio urbano deve ser interpretado como um espaço de contingência e emergência que desafia as práticas arquitectónicas, sociológicas, artísticas e políticas para a experimentação de processos de fusão, expansão, integração e inovação, capazes de assegurarem a dinâmica do projecto urbano sem descontinuidades, assimetrias, fragmentações ou rupturas irreconciliáveis, quer de ordem ecológica, quer social e cultural.” (Vieira, 2013)*

## **3.2 Aumento do Turismo e Alojamento Local**

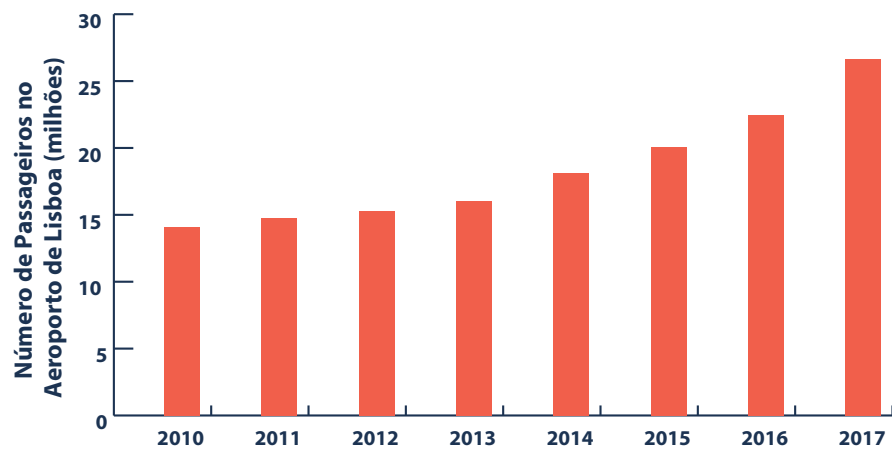
Apresentando um baixo custo de vida e uma qualidade de vida bastante elevada, segurança, boa gastronomia, clima e geografia, Lisboa tem sido considerada um dos principais destinos entre as cidades europeias, como uma “pérola” escondida enquanto destino turístico pouco publicitado no século XX. Todavia devido a um forte investimento por parte do Turismo de Portugal em publicitar o país, também para compensar a debilidade económica do mesmo no durante da crise económica, a sua popularidade enquanto destino turístico tem aumentado exponencialmente tendo várias regiões do país sido destacadas ao longo dos anos e ganho diversos prémios enquanto destino ideal, como Portugal eleito o “Melhor Destino do Mundo” por dois anos consecutivos (2017 e 2018) pelos World Travel Awards.

Lisboa por sua vez conta com quase quatro dezenas de nomiações a prémios de turismo, tendo ganho o prémio de “Europe’s Leading Destination” em 2009, “Europe’s Leading City Break Destination” em 2009, 2010, 2013, e 2019, “World’s Leading City Break Destination” em 2017 e 2018, “Europe’s Leading City Destination” em 2018, “World’s Leading City Destination” em 2018 e “Europe’s Leading City Tourist Board” em 2019, todos estes atribuídos também pelo World Travel Awards.

A entrada em Portugal das transportadoras aéreas low-cost como a EasyJet em 2011 e a Ryanair em finais de 2013 vieram também aumentar e muito o volume de passageiros do Aeroporto Humberto Delgado (até 2013 conhecido como Aeroporto da Portela) e consequentemente a ampliação do espaço do terminal 2 do mesmo. De acordo com a Agência Nacional de Aviação (ANA) o volume de

passageiros no aeroporto de Lisboa passou de cerca de 14 000 000 de passageiros por ano em 2010 para 26 676 380 em 2017, constituindo um aumento de cerca de 85%.

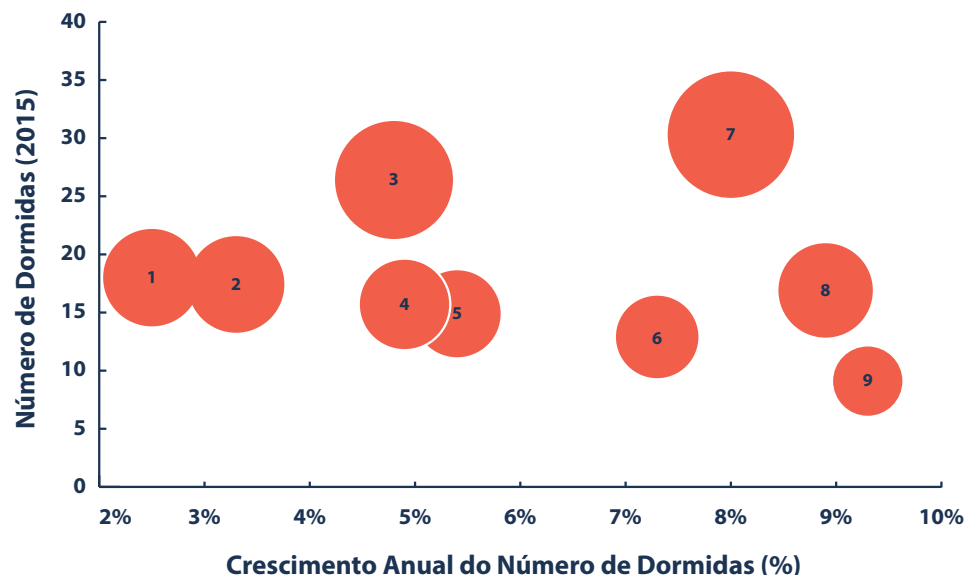
**Fig. 25** - Gráfico do número total do Aeroporto de Lisboa



O aumento do número de voos por ano, bem como a maior oferta no número de ligações com outros aeroportos internacionais e o crescente número de festivais e eventos internacionais que Lisboa veio a acolher como a final da liga dos campeões da UEFA, Web-Summit e o Festival da canção, catapultaram a imagem de Lisboa para o exterior. Como resultado dessa visibilidade e crescimento no número de visitantes, isto reflectiu-se directamente no crescimento anual do número de dormidas. Como podemos ver na seguinte figura, Lisboa registou entre 2011 e 2015 um crescimento bem acima da média de algumas das maiores cidades europeias, só podendo ser comparado a Istambul e Berlim. Apesar de registar números de dormidas bem inferiores aos de Berlim (30,3 milhões) e Roma (26,4 milhões) que lideram o gráfico no que diz respeito ao número de dormidas, o crescimento médio anual do número de dormidas em Lisboa é bastante mais acentuado, situando-se entre os 9 e 10%.

**Fig. 26** - Gráfico de análise comparativa do crescimento médio anual de dormidas em algumas cidades europeias

- 1 Madrid 18
- 2 Barcelona 17,7
- 3 Roma 26,4
- 4 Praga 15,9
- 5 Viena 15,1
- 6 Amsterdão 12,9
- 7 Berlim 30,3
- 8 Istambul 16,9
- 9 Lisboa 9,1



Alguns dos principais meios divulgadores e impulsionadores do turismo em Portugal foram meios de comunicação tradicionais e modernos como importantes jornais e estações televisivas internacionais como a CNN ou o The Guardian e o aumento da exposição com o aparecimento de redes sociais.

Além disso, o governo português também financiou e organizou diversas campanhas a serem divulgadas noutros países da União Europeia para promover o turismo no país, sendo algumas delas premiadas. A maioria dessas campanhas foi organizada pelo Turismo de Portugal, entidade integrada no Ministério da Economia como autoridade turística nacional. Em 2019 o Turismo de Portugal lançou ainda a campanha “#BRELCOME - Portugal will never leave you”, procurando sensibilizar os cidadãos britânicos, indicando-lhes que são bem-vindos no país.

A par do aumento do tráfego aéreo, também o número de passageiros que visitam Lisboa por cruzeiro tem aumentado gradualmente ao longo dos últimos anos, tendo inclusive sido construído um novo terminal de cruzeiros para servir a cidade de Lisboa, autoria do arquitecto João Luís Carrilho da Graça. O volume de passageiros de embarcações de cruzeiro em 2007 situava-se nos 305.185 em 2007 e em 2018 registou cerca de 577 mil, o que representa um aumento de quase 90% ao longo dos últimos 10 anos.

Para acompanhar este aumento de turismo na cidade de Lisboa, também a oferta hoteleira teve de aumentar. Em 2010 o número de estabelecimentos hoteleiros era de 137, e ao longo dos anos aumentou para 213 em 2017. Esse aumento de oferta foi acompanhado por um aumento do preço médio por quarto, e também uma aumento da taxa de ocupação que em 2017 se situava nos 80,5%.

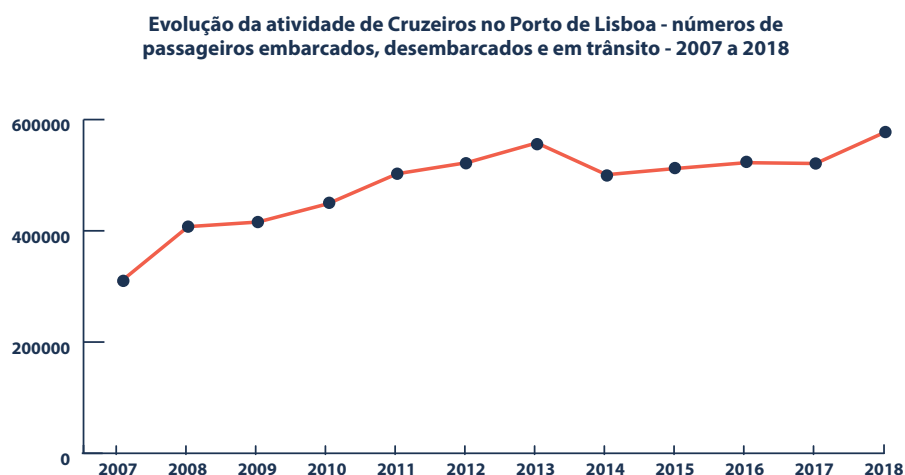


Fig. 27 - Gráfico da evolução da actividade de Cruzeiros em Lisboa de 2007 a 2018

Simultâneamente aliada à fragilidade económica, à taxa de desemprego elevada (que chegou a atingir os 17,5% no 1º trimestre de 2013<sup>15</sup>), ao Novo Regime de Arrendamento Urbano e elevado número de fogos devolutos ou desocupados como já foi referido anteriormente, foram muitas as pessoas que encontraram no arrendamento local a curto prazo uma primeira ou segunda fonte de rendimento. Dada a sua “novidade” e vantagem fiscal face ao arrendamento a longo prazo, este tipo de arrendamento mostrou-se muito apelativo, pelo que tem vindo a crescer exponencialmente.

Airbnb, actualmente a maior plataforma digital mundial de hospedagem de anúncios de alojamentos de curta-duração, nasceu da ideia de três amigos de alugarem um quarto quando receberam visitas e todos os estabelecimentos hoteleiros da cidade de S. Francisco se encontravam ocupados. O conceito original de *shared economy*<sup>16</sup>, de alugar um quarto extra que se encontra desocupado e daí advir uma fonte de rendimento extra, enquanto forma de experienciar uma cidade de uma maneira mais “local”, rapidamente se tornou num negócio por si só.

Em apenas 11 anos a empresa cresceu exponencialmente, e é hoje avaliada em 30 mil milhões de euros, tornando-se a maior plataforma mundial de alojamento local. No entanto, como já vimos no capítulo anterior, este crescimento chegou com um custo social elevado para as cidades. Hoje em dia cada vez mais vive-se uma crise habitacional, em grande parte gerada pela escassez de imóveis pois estes encontram-se para arrendamento de curta duração. A plataforma AirBnb conta com mais de seis milhões de quartos, apartamentos e casas inteiras em mais de 81 000 cidades espalhadas por todo o planeta. Por ano cerca de dois milhões de pessoas dormem todas as noites num alojamento arrendado através da plataforma.

Em Lisboa, à semelhança das restantes capitais europeias também o alojamento local cresceu exponencialmente. O que antes eram 130 estabelecimentos registados como alojamento local em 2011,

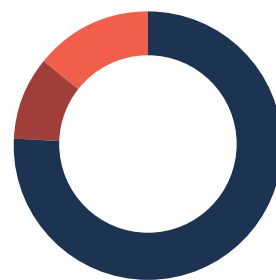
<sup>15</sup> Dados do Instituto Nacional de Estatística

<sup>16</sup> Também conhecida como economia colaborativa, a *sharing economy* é um sistema socioeconómico construído em torno da partilha de recursos humanos e físicos (*crowd-sourcing*). Para além da habitação, também encontramos exemplos no âmbito profissional, onde a criação de espaços de *co-work* tem sido cada vez mais recorrente.

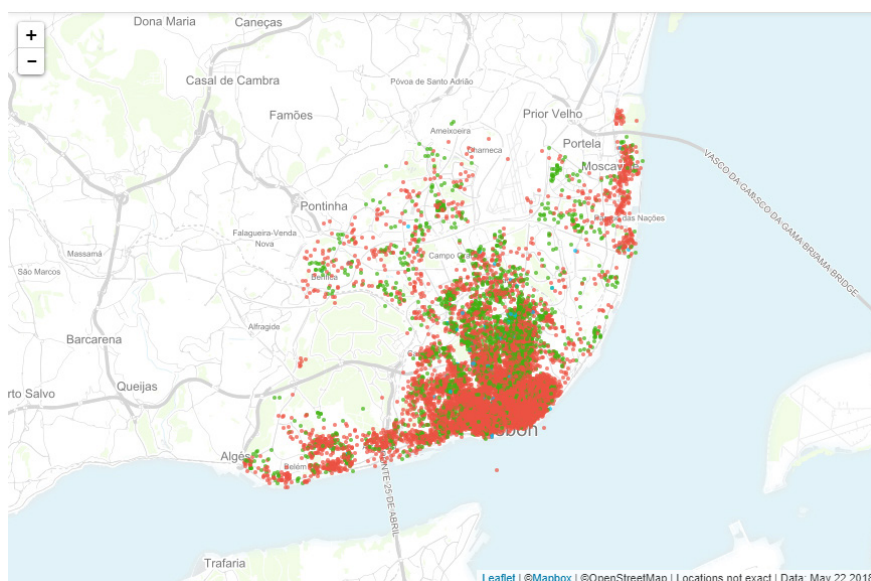
ascendeu para cerca de 14 mil anúncios na plataforma AirBnb apenas até Setembro de 2017 como se pode verificar na seguinte figura. Este elevado número representa em teoria uma capacidade máxima de 82.000 hóspedes, o que faz com que a capacidade fornecida pelo alojamento local já ultrapasse largamente a oferta tradicional do sector hoteleiro e de outros empreendimentos turísticos.

Apesar de existirem outras plataformas de arrendamento p2p (peer to peer), escolheu-se analisar apenas os números da plataforma AirBnb por esta ser a maior a nível mundial, de referência e mais representativa. Constatou-se também que muitas vezes as mesmas propriedades estão listadas em várias plataformas pelo que agregar os dados seria incorrecto. É também com o AirBnb que a maioria dos municípios, cidades e países trabalham para legislar o alojamento local, à semelhança do que aconteceu no sector do transportes de passageiros com a Uber apesar de haver outras operadoras.

Verificou-se ainda uma certa discrepância dependendo de onde se obtêm os dados. De acordo com a plataforma independente InsideAirBnb existiam 16.230 apartamentos listados na plataforma AirBnb em Novembro de 2018. Por outro lado, a plataforma AirDna indica-nos que no terceiro trimestre de 2019 existem 17.777 apartamentos activamente listados como aluguer de curta duração, 74% dos quais apenas na plataforma AirBnb, 10% na plataforma Home Away e 16% dos anúncios em ambas as plataformas.



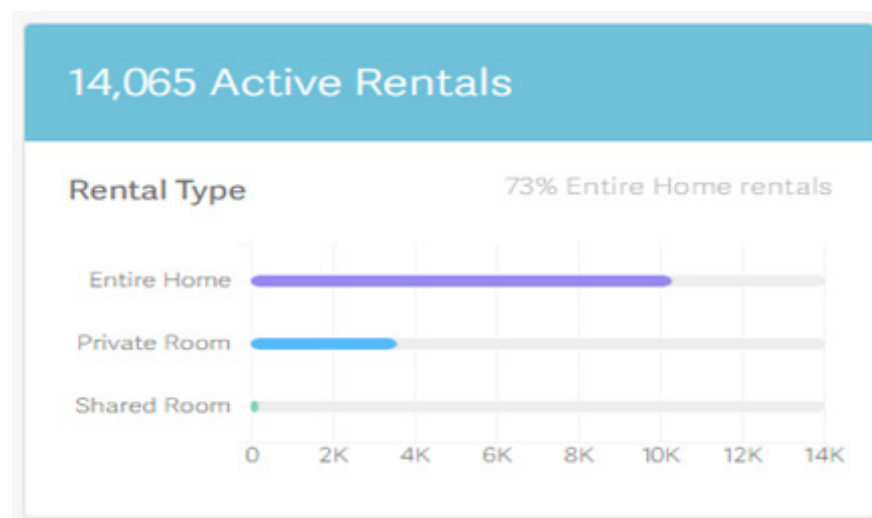
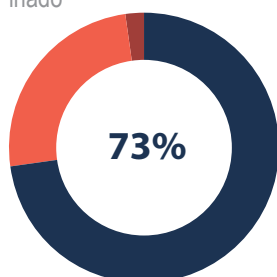
**76% AirBnb**  
**10% Home Away**  
**16% Ambas**



**Fig. 28 -** Mapa da distribuição do Alojamento Local AirBnb em Lisboa.

Ao contrário da maioria dos estabelecimentos turísticos tradicionais (hotéis, hostels, pousadas, bed & breakfasts) que se localizam principalmente ao longo das avenidas e eixos principais da cidade, os alojamentos locais localizam-se sobretudo no centro histórico, em bairros de alta densidade como a Mouraria, Alfama, Bairro Alto e Graça, zonas mais envelhecidas e que correspondem também as zonas onde haviam mais fogos e edifícios devolutos ou desocupados como analisado anteriormente. Estas áreas são também caracterizadas por fogos tradicionalmente de área bastante reduzida, e são altamente atractivas para turistas que procuram experiências mais “genuínas”, bairros tradicionais e uma vivência maior da cultura local. Através da figura 31 podemos observar a distribuição dos alojamentos locais, verificando que se encontram sobretudo no centro histórico, junto ao rio na zona de Belém e um terceiro pólo de menor relevância na zona do Parque das Nações. A vermelho estão representados casas/apartamentos inteiros e a verde quartos. A percentagem de listagens de casas/apartamentos inteiros representa 73% do total dos alojamentos locais, já os quartos individuais/partilhados os restantes 27% como podemos observar pelo gráfico na figura 29.

**Fig. 29** - Gráfico de distribuição percentual dos alojamentos locais por tipo de alojamento. Casa, quarto individual ou quarto partilhado



Dada a relativa novidade e velocidade com que este fenómeno se desenvolveu eram muitos os alojamentos locais começaram a operar sem licença, sendo por isso mais difícil para as entidades reguladoras, juntas de freguesia e municípios terem uma verdadeira noção dos seus números e impacto. A partir de 2014 devido a uma alteração na legislação dá-se um forte aumento no registo de alojamentos locais passando de um total em Lisboa de 193 em 2013

para 657 (mais do triplo) em apenas um ano. Tendo consciência da enorme dificuldade por parte das autoridades reguladores em estar a par de todos os Alojamentos Locais, Miguel Coelho, presidente da Junta de Freguesia de Santa Maria Maior, criou em 2018 uma linha de denúncia pública para onde qualquer pessoa pode ligar caso haja uma suspeita de alojamento local a operar sem licença.

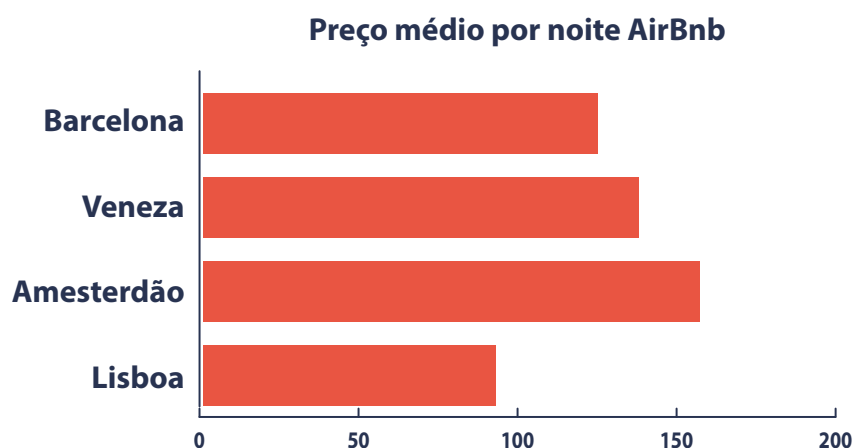


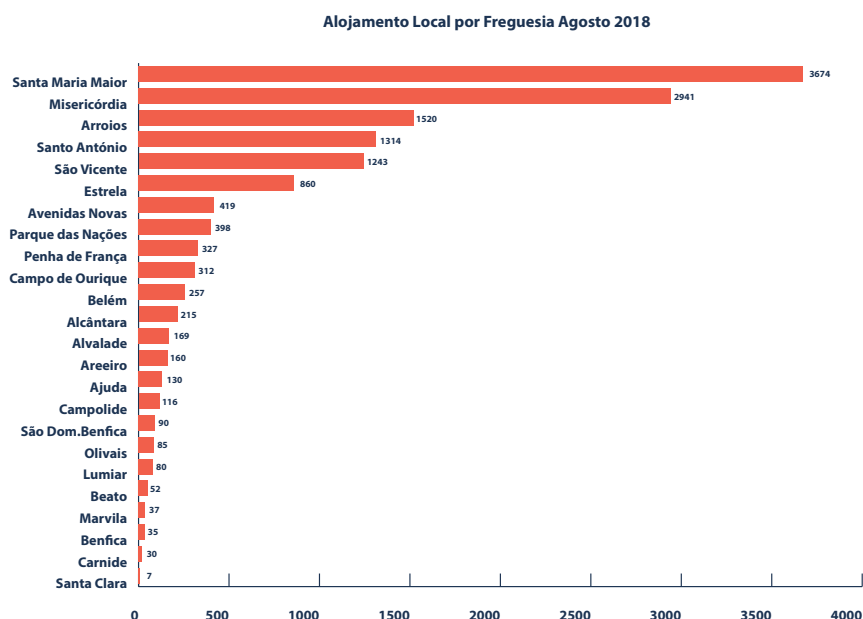
Fig.30 - Preço médio por noite em AirBnb

Ainda de acordo com o website [www.airdna.co](http://www.airdna.co)<sup>17</sup> os bairros que apresentam um maior número de listagens são Alfama, Baixa pom-balina, Bairro Alto e Encarnação, concentrando-se fortemente no centro histórico de Lisboa, e na zona da actual freguesia de Santa Maria Maior.

A facilidade trazida pelo NRAU em “despejar” inquilinos e a forte atractividade financeira provocaram uma forte mudança demográfica nos bairros históricos, havendo cada vez mais turistas com uma alta rotatividade, e menos moradores locais. Consequentemente a economia local vê-se bastante afectada com a diminuição de procura por bens de primeira necessidade e o aumento por parte de negócios de lazer e restauração, desincentivando também a procura de vivência por parte de locais tendo em conta a falta de serviços.

<sup>17</sup> Ao contrário do site independente InsideAirBnb cujo principal objectivo é o de informar sobre os números de alojamentos locais registados na plataforma e alertar para os perigos da gentrificação causados pela mesma, o site AirDna surge numa perspectiva de optimização de negócio para senhorios e/ou investidores que estejam interessados em saber como rentabilizar melhor os seus imóveis. O site, mediante um pagamento, dá acesso a informações sobre sazonalidade, preço médio por zona, e, por tipo de alojamento, bem como informações sobre receitas e potenciais ganhos.

**Fig. 31-** Gráfico da distribuição dos Alojamentos locais em Lisboa por freguesia



Também o controlo do exercício do pagamento da taxa turística, que desde 2016 corresponde a 1 euro por hóspede por dormida até um máximo de 7 dormidas, revela que há uma discrepância e incumprimento no que diz respeito ao número de alojamentos locais não licenciados.

### 3.2.1 Preço da Habitação/ imobiliário

Como consequência das causas que têm vindo a ser referidas nos capítulos anteriores, um dos principais reflexos da gentrificação que decorre em Lisboa actualmente é a subida do preço da habitação. A transformação de apartamentos clássicos familiares que funcionavam como residência principal para locais, para apartamentos turísticos, hotéis e hostéis, foi um dos principais factores causadores de pressão inflacionaria sobre o estoque de habitação. Essa pressão é naturalmente mais sentida no centro histórico com os apartamentos destinados a alojamento local, como falado no capítulo anterior.

Em apenas 6 anos o valor de venda médio do metro quadrado em Lisboa passou de 1.812 euros para 3.109 euros m<sup>2</sup>, o que corresponde a uma variação de 71%.<sup>18</sup>



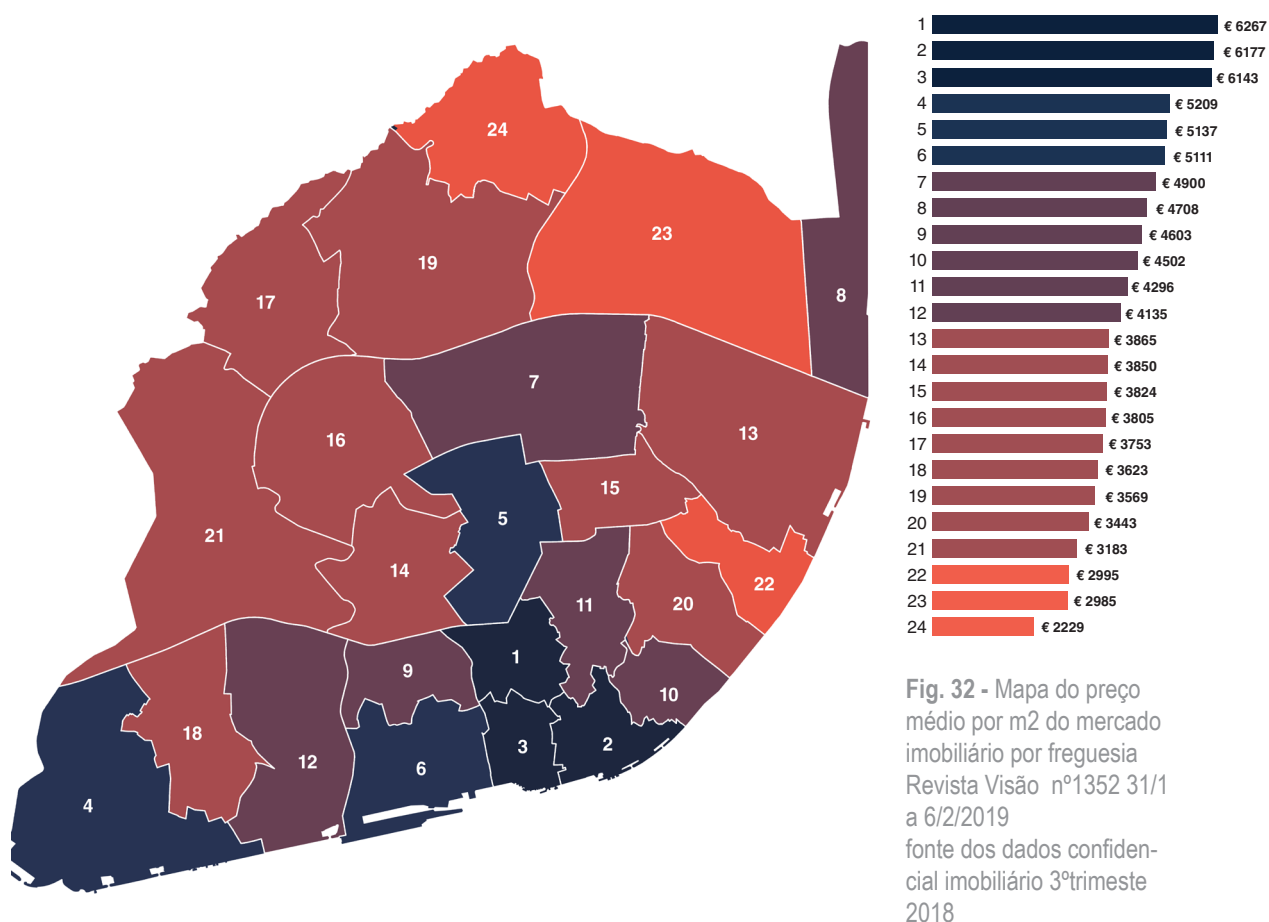


Fig. 32 - Mapa do preço médio por m2 do mercado imobiliário por freguesia  
Revista Visão nº1352 31/1 a 6/2/2019  
fonte dos dados confidencial imobiliário 3º trimestre 2018

As zonas nas quais o preço do metro quadrado é mais caro correspondem naturalmente às zonas onde há maior pressão turística e um maior número de alojamento local, lideradas pela freguesia de Santo António, Santa Maria Maior e Misericórdia, onde o preço por m2 já ultrapassa os €6000. De seguida os preços tendem a diminuir à medida que se afastam do centro histórico e da frente ribeirinha, com excepção da freguesia do Beato que ainda é uma das zonas mais baratas da cidade.

À semelhança do aumento do preço do imobiliário na cidade de Lisboa, também a cidade do Porto tem mostrado uma evolução bastante acentuada no custo do metro quadrado. A capital do norte viu os seus preços aumentarem cerca de 140% em apenas oito anos, ao paço que em Lisboa aumentaram cerca de 100% como mostra o seguinte gráfico.

## EVOLUÇÃO DOS PREÇOS NOS CENTROS HISTÓRICOS

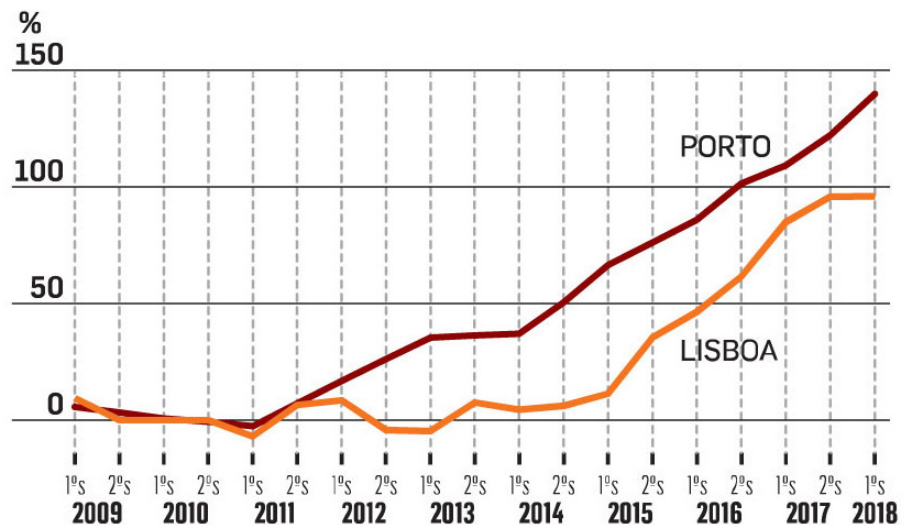


Fig. 33 - Evolução do preço do metro quadrado nos centros históricos de Lisboa e Porto

Este aumento está também relacionado com a quantidade de investimento estrangeiro que tem sido feito na cidade, como já referido no capítulo dedicado aos Vistos Gold.

De acordo com Ricardo Guimarães<sup>19</sup>, director do Confidencial Imobiliário, os preços da habitação vão continuar a aumentar mas a um ritmo mais contido, diz. Depois da rápida subida de preços no centro histórico, já se nota um forte abrandamento, e tenta-se perceber por parte dos investidores de que maneira o mercado continuará ou não a valorizar. Depois do centro histórico, as zonas que continuarão a valorizar mais serão zonas que apresentem boas acessibilidades como a zona norte da Av. Almirante Reis (Intendente, Anjos, Arroios e Alameda).

Apesar de haver um cada vez maior número de nacionalidades estrangeiras a investir em Lisboa, a percepção de que apenas estrangeiros investem na cidade e que os portugueses não têm de poder de compra para tal não é verdade. Os portugueses mesmo no mercado de gama alta representam hoje em dia cerca de metade das transacções.

Outra prática corrente especulativa no mercado imobiliário é a compra de casas ou edifícios inteiros que permanecem vazios e fechados durante longos períodos de tempo à espera de valorizarem.

<sup>19</sup> Em entrevista a Marisa Antunes para a revista Visão de 6 de Fevereiro de 2019

Chamam-lhe “Casas Banco” ou “Casas-depósito” (Guedes 2018), e representam para os investidores incentivos por pagarem menos impostos que ter o dinheiro no banco. Este tipo de práticas, corrente um pouco por toda a cidade, reduz a oferta no mercado, por não lá morar ninguém, consequentemente aumentando o preço da habitação. Há relatos de edifícios inteiros a serem vendidos várias vezes no espaço de um ano, valorizando mais de 100%, como é o caso de um prédio em Lisboa que foi vendido primeiro por 1,7 milhões de euros, depois por 2,1 milhões de euros e por fim outra vez vendido por 2,7 milhões de euros, contou Romão Lavadinho, presidente da Associação Lisbonense de Inquilinos, à TSF.

### **3.3 PDM e outras disposições legislativas**

Como resposta ao aumento das rendas e do preço da habitação, o estado, bem como a câmara municipal de Lisboa, criou e lançou uma série de medidas e de programas de apoio social com o objectivo de fazer face estas problemáticas criando um programa de políticas de habitação cada vez mais estável.

Revisto em 2012, o PDM definia como objectivos estratégicos (artigo 2º) recuperar e rejuvenescer a população de Lisboa e promover a reabilitação e regeneração da cidade e do seu património. Tal previa-se possível através da conversão de outros usos para habitação (embora seja na habitação que se encontram na generalidade espaços dedicados a actividade de alojamento local), e como todas as mudanças para habitação seriam admitidas, sendo que o contrário seria limitado (nº5 e 7 do artigo 41º do PDM).

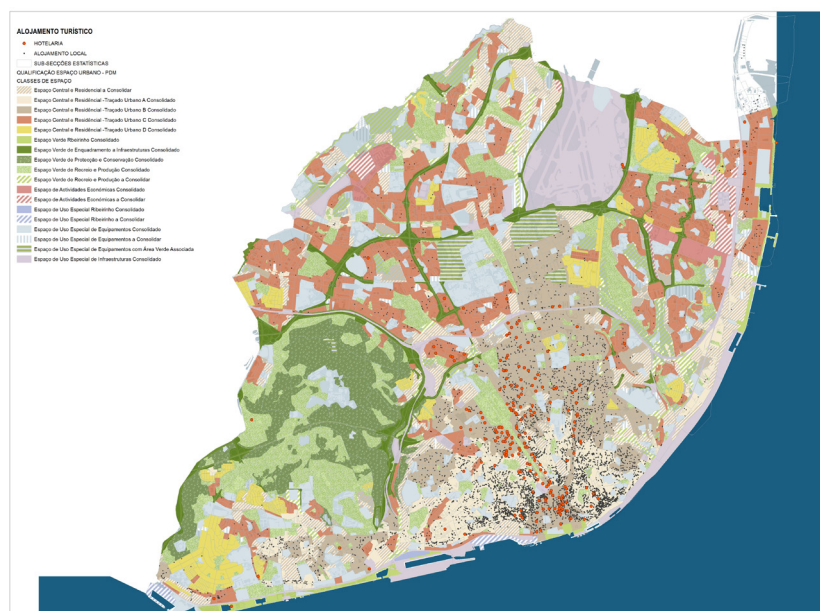
Quando comparamos a localização dos estabelecimentos de AL com a Planta de Qualificação do Espaço Urbano do PDM verifica-se que a esmagadora maioria dos estabelecimentos localizam-se nos espaços centrais e residenciais e, dentro destes, nos taçados urbanos A e B. (fig. 34).

**Taçados urbanos A** - correspondem a traçados orgânicos ou regulares que abrangem essencialmente o centro da formação da cidade, as frentes ribeirinhas e os antigos núcleos rurais. Os traçados orgânicos caracterizam-se por um traçado de carácter espontâneo adequado às condições e topografia do terreno com ruas estreitas

e sinuosas: Castelo, Alfama, **Mourarias**; os traçados regulares caracterizam-se pela implementação de quarteirões rectangulares que sofrem torções pela adaptação da sua implementação à topografia e preexistências.

**Traçados urbanos B** - correspondem aos traçados planeados, organizados em quarteirão que abrangem partes da cidade edificada em várias épocas, desde o século XVIII até hoje. Caracterizam-se maioritariamente pela aplicação de planos ortogonais perfeitos, sobre os quais resultam ruas direitas e perpendiculares entre si, sofrendo alterações o nível da implantação pela adaptação ao terreno ou a preexistências.

Fig. 34 - Planta de Qualificação do Espaço Urbano de acordo com o Plano Director Municipal em Vigor



### 3.3.1 Nova Geração de Políticas de Habitação

A Resolução de Conselho de Ministros nº 50-A/2018 veio estabelecer uma estratégia, objectivos e instrumentos de actuação ao qual se deu o nome de Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH). No seu texto, o governo reconheceu no âmbito das suas prioridades políticas, o papel central da habitação e da reabilitação para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade das cidades e para a coesão social e territorial.

A habitação é um direito fundamental constitucionalmente consagrado pelo Estado português. É a base de uma sociedade estável e coesa e o alicerce a partir do qual os cidadãos constroem as

condições que lhes permitem aceder a outros direitos fundamentais como a educação, a saúde e o emprego. A abordagem da NGPH implica uma reorientação da centralização da política de habitação no objecto - a «casa» - para o objectivo - o «acesso à habitação» -, a criação de instrumentos mais flexíveis e adaptáveis a diferentes necessidades, públicos-alvo e territórios, uma implementação com base numa forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos sectoriais), vertical (entre os diferentes níveis de governo) e entre os sectores público e privado, incluindo o cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos.

Esta NGPH tem como missão: 1) *“Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público”*; e 2) *“Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.”*<sup>20</sup>

Por sua vez compreende em si quatro objectivos distintos, cada qual propondo programas que serão abordados e analisados em maior detalhe mais à frente. Tais objectivos são:

**Objectivo 1** - Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional

- 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;
- Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente.

**Objectivo 2** - Garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado

- Programa de Arrendamento Acessível;
- Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens;
- Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento;
- Instrumentos de captação de oferta;
- Indicadores de preços e acessibilidade habitacional;

<sup>20</sup> <https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/nova-geracao-de-politicas-de-habitacao>

- FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado.

**Objectivo 3** - Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano

- Reabilitar para Arrendar
- IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas;
- Casa Eficiente 2020;
- Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana;
- Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas;
- Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética;
- Projeto Reabilitar como Regra;
- Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado.

**Objectivo 4** - Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais

- Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial;
- Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público;
- Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação;
- Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público

Nova Geração de Políticas de Habitação			
Objectivo 1	Objectivo 2	Objectivo 3	Objectivo 4
1º Direito	Programa de Arrendamento Acessível	Reabilitar Para Arrendar	Chave na Mão
Porta de Entrada	Porta 65 Jovem	IFRRU	Da Habitação ao Habitat
	FNRE	Casa Eficiente	Porta ao Lado

**Fig. 35-** Quadro dos vários objectivos e programas da Nova Geração de Políticas de Habitação

## **1º direito - Programa de Apoio ao acesso à habitação**

O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, foi criado pelo Decreto-Lei nº37/2018 do Diário da República nº106/2016 e visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. É considerado central e baseia-se na concessão de apoio financeiro a diversos actores para a disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a preços acessíveis.

O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento. Aposta também em abordagens integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante a cooperação entre políticas e organismos sectoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os sectores público, privado e cooperativo.

### **Porta de Entrada**

O programa Porta de Entrada criada pela Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de Maio, constitui assim o 2º instrumento criado pelo conselho de ministros nº50-A/2018 que diz respeito ao 1º objectivo da nova geração de políticas de habitação (dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional). Este programa, ao contrário de outros aqui descritos, assenta na concessão em espécie ou de apoios financeiros destinados a financiar soluções habitacionais de habitação temporária ou permanente, para pessoas ou agregados familiares que fiquem privados das suas habitações ou que estejam em risco de ficar, por meio de desalojamentos causados por factores imprevisíveis como desastres naturais (sismos, inundações, incêndios).

Cabe então aos municípios responsáveis ou ao órgão de gestão regional proceder ao levantamento de todos os casos passíveis de intervenção pelo programa Porta de Entrada, constituir as propostas para casa caso e coordenar as demais candidaturas para serem enviadas ao IHRU, devidamente acompanhados de toda a documentação necessária (definidos pela portaria).



Em Portugal, as situações talvez mais prováveis de benefício deste programa serão todas as famílias que ano após ano se encontram imprevisivelmente desalojadas pelos incêndios recorrentes que tanto afectam principalmente o interior do país.

### **Programa Programa de Arrendamento Acessível**

O Programa de Arrendamento Acessível (PAA) é um programa de política de habitação que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. Com este programa o Governo quer «contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades».

Assim, no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação, o Governo aprovou o Decreto-lei n.º 68/2019, de 22 de Maio, que cria o PAA, o qual entrou em vigor a 1 de Julho.

Podem-se candidatar ao programa quaisquer pessoas cujo rendimento anual bruto não supere o 35 000€, duas pessoas 45 000€, ou no caso de serem mais de duas pessoas, 45 000€ + 5 000€ por pessoa de rendimento médio anual. O preço de renda mensal praticadas é calculado tendo por base uma taxa de esforço entre os 15% e os 35% do rendimento médio mensal do agregado habitacional (conjunto de pessoas que se candidata), por ex: um agregado habitacional de uma pessoa só que tenha um rendimento mensal de 850€ pagará uma renda entre 127,5€ e 297,5€; já um casal que tenha um rendimento agregado mensal de 2000€ pagará entre 300€ e 700€.

O valor máximo de renda de cada alojamento por sua vez corresponde a 80% do valor de referência do preço de renda (VRPR) aplicável a cada alojamento em concreto, com base nas características desse alojamento, nunca podendo ultrapassar o limite geral aplicável por tipologia.

O VRPR resulta de factores como a área do alojamento, os preços de mercado divulgados pelo INE, a tipologia e outras características (por exemplo, o nível de eficiência energética, a existência de esta-



cionamento, o equipamento e mobílias, a existência de elevadores, etc.).

Para tal foram estipulados seis escalões diferentes que são aplicados aos conselhos do país, no qual Lisboa se insere no Escalão 6 (escalão mais caro) como se pode observar na seguinte tabela.

Limites Gerais de Preço de Renda Mensal por Tipologia, em Euros, por Escalão							
Escalão	T0	T1	T2	T3	T4	T5	>T5
E1	200	275	350	425	475	525	525 + n*50
E2	250	350	450	525	600	675	675 + n*50
E3	325	475	600	700	800	875	875 + n*75
E4	400	600	775	925	1025	1125	1125 + n*100
E5	525	775	1000	1200	1350	1500	1500 + n*100
E6	600	900	1150	1375	1550	1700	1700 + n*150

Fig. 36 - Tabela de valores do Programa Arrendamento Acessível

O programa prevê ainda uma ocupação mínima de uma pessoa por quarto, o que significa que um casal com dois filhos possa aceder a um T3 ou um T4, já uma pessoa que se candidate sozinha não poderá aceder a um T2.

## Porta 65

Porta 65 agora apelidado de portal da habitação é um programa do Estado com o objectivo de apoiar os jovens no acesso ao arrendamento, ajudando-os a emanciparem-se e promovendo o arrendamento urbano. Tem como objectivo regular os incentivos aos jovens arrendatários, estimulando: estilos de vida mais autónomo por parte de jovens sozinhos, em família ou em coabitação; a reabilitação de áreas urbanas degradadas; e a dinamização do mercado de arrendamento..

Este programa que tinha inicialmente um limite superior de idade de apenas 30 anos foi aumentado para 35 dadas as condições sócio-económicas atuais e o período de subvenção de 36 para 60 meses. No caso de um casal de jovens, um dos elementos pode ter 36 anos, o outro elemento 34 anos, no máximo. As condições

necessárias para ser beneficiário são: sejam titular de um contrato de arrendamento para habitação permanente; não usufruir, cumulativamente, de quaisquer subsídios ou de outra forma de apoio público à habitação; não ser proprietário ou arrendatário para fins habitacionais de outro prédio ou fracção habitacional; não ser parente ou afim do senhorio.

Existem quatro períodos de candidatura por ano: dois períodos consecutivos em Abril, um período em Setembro e um período em Dezembro, no mínimo de 15 dias cada um. Após a submissão da candidatura, pode ser enviado um pedido de esclarecimento a qualquer momento durante o período de análise das candidaturas. Se a candidatura for aprovada, o jovem tem direito ao apoio durante 12 meses. O apoio pode durar no máximo 5 anos. Tem de apresentar outra candidatura nos anos seguintes, no período correspondente ao da 1ª candidatura, durante os 5 anos, para que o apoio não se interrompa. Até ao dia 8 de cada mês, é transferida uma percentagem do valor da renda para o NIB indicado na candidatura. A subvenção é atribuída às candidaturas por ordem decrescente de pontuação até ao limite da verba disponível, ou seja, mesmo reunindo todos os requisitos pode não ser possível obter o apoio do programa.

A renda não pode ultrapassar a renda máxima admitida na zona onde se localiza a habitação e para a tipologia da casa. A renda não pode ter um valor superior a 60% do rendimento médio mensal bruto do agregado (taxa de esforço).

A legislação aplicável ao programa refere-se à Portaria n.º 4/2018, de 4 de Janeiro, que criou o Porta 65. A dotação para o Programa, em 2019, foi de 18 milhões de euros. De 2007 a 2012, foi estimado que quase 35 mil jovens portugueses tiveram apoio para arrendar casas através do programa.<sup>21</sup>

<sup>21</sup> fonte: <https://www.publico.pt/2012/01/16/p3/noticia/quase-35-mil-jovens-ja-tiveram-apoio-para-arrendar-casa-1812740>

## **FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado**

O Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, aprovado pelo conselho de ministros nº48/2016, pertence ao conjunto de medidas que visam melhorar e garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado tradicional. Tem como principal objectivo o desenvolvimento e a concretização de projectos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos.

### **Reabilitar Para Arrendar**

Ainda na óptica da reabilitação, o programa Reabilitar para Arrendar consiste, tal como o nome em dica, num programa de financiamento destinado à reabilitação de imóveis com idade igual ou superior a 30 anos. À semelhança de outros programas aqui mencionados, também este é financiado pelo Banco Europeu de Investimento, contando com uma dotação inicial de 50 milhões de euros.

Este programa encontra-se ao abrigo do decreto de lei nº175/2012 - Lei Orgânica do IHRU, e a lei nº80/2014 - Regime de Renda Condicionada.

### **IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas;**

O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas vem no seguimento de instrumentos inseridos na nova geração de políticas de habitação que se destinam à criação de condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano (objectivo 3). O instrumento mobiliza doações aprovadas pelos Programas Operacionais Regionais (POR) do Continente e das Regiões Autónomas, e do programa temático Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR), do Portugal 2020.

Com os objectivos de revitalizar as cidades, apoiar a revitalização

física do espaço dedicado a comunidades desfavorecidas e apoiar a eficiência energética na habitação, o Banco Europeu do Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB) somam-se à contribuição de dotações para este instrumento.

Dada a importância estratégica dos espaços urbanos para a coesão territorial e para a competitividade, o instrumento dá importância à qualificação urbanística e à reconversão de espaços industriais desactivados, para promover a criação de novas dinâmicas de desenvolvimento que contribuam para a fixação da população e para a criação de riqueza e de emprego.

Por sua vez, aquando da concretização das operações de reabilitação urbana serão, complementarmente, apoiadas acções integradas que proporcionem uma maior eficiência energética, quer através da adopção de sistemas passivos, quer pelo uso de equipamentos mais eficientes ou de produção de energia para auto-consumo.

Nas comunidades desfavorecidas, importa igualmente promover a regeneração física, associada a iniciativas que concorram para a dinamização económica e a criação de emprego, enquanto elementos fundamentais para a inclusão social e o combate à pobreza.

O IFRRU 2020 pretende, assim, facilitar o acesso a financiamento por parte dos promotores de investimentos na área da reabilitação urbana, melhorando as condições de financiamento, adequadas às circunstâncias e especificidades dos projectos, e diversificando a oferta de soluções de financiamento em condições mais favoráveis do que as disponíveis no mercado.

Cabe a cada Município definir o território no qual terão lugar as intervenções a apoiar, numa perspectiva de focalização dos apoios e de planeamento das intervenções de forma articulada entre investimentos públicos e privados.

Foi então celebrado um Protocolo de colaboração institucional com a Associação Nacional de Municípios Portugueses que prevê a designação de um ponto focal específico para o IFRRU 2020 em cada Município, interlocutor de proximidade e que permite agilizar os procedimentos, quer seja o parecer prévio, quer seja o licenciamento

urbanístico, com um processo que é acompanhado pelo ponto focal e em que o candidato interage directamente com a autarquia.

O IFRRU 2020 é, assim, uma alavanca para a sustentabilidade das cidades e para a melhoria da qualidade de vida das pessoas, criando novas oportunidades de desenvolvimento económico e social nos centros urbanos. Actualmente o instrumento tem uma capacidade de financiamento de 1.400 milhões de euros, gerando um investimento de cerca de 2.000 milhões de euros. Ele disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às do mercado e em um único pedido de financiamento o candidato pode apresentar o seu projecto de investimento como um todo, reunindo as componentes da reabilitação urbana e as componentes da eficiência energética.

### **Casa Eficiente 2020**

O Programa Casa Eficiente 2020 é um programa de financiamento a particulares cofinanciado pelo Banco Europeu de Investimentos, o estado português e outros bancos parceiros com o objectivos de ajudar particulares a intervir nas suas habitações de modo a torná-las mais eficientes e sustentáveis, através de empréstimos favoráveis. Para tal, no intervalo de tempo de 2018 a 2020 serão disponibilizados um total de 200 milhões de euros.

O programa disponibiliza informação ao utilizador sobre que resultados ao nível da poupança energética e financeira diferentes intervenções teriam, tais como melhorias de isolamento térmico, substituição de janelas, actualização de electrodomésticos, melhoria dos sistemas de iluminação, utilização de energias renováveis, entre outras. Posto isto é apresentado um orçamento detalhado e cabe ao candidato contactar um empreiteiro e de seguida dirigir-se aos bancos parceiros.



### **Chave na mão - programa de mobilidades habitacional para coesão territorial**

O Programa “Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão territorial”, aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/2018, é um programa que estabelece parcerias entre proprietários e o estado de modo a facilitar e melhorar pressões urbanas. Isto é, permite a quem vive em zonas de forte pressão urbana e que queiram viver em zonas de baixa densidade disponibilizar os seus imóveis no programa de arrendamento acessível. Para tal, consideram-se territórios de forte pressão urbana aqueles cujo preço por m<sup>2</sup> seja superior ao da mediana nacional. Os imóveis deverão ainda corresponder aos critérios exigidos para que se qualifiquem para o programa de arrendamento acessível.

O IHRU (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana) irá proceder a toda a gestão de arrendamento do imóvel em nome dos proprietários, ou em alternativa, irá arrendar o imóvel para consequentemente este ser subarrendado posteriormente.

Este programa tem como objectivo facilitar a mobilidade habitacional dentro do território nacional, incentivando a descentralização e promovendo um maior número de imóveis/ativos encarregues pelo estado e consequentes municípios, contribuindo ainda para um maior número de rendas controladas e um mercado mais acessível.

Chave na mão é um dos programas que se enquadram na nova geração de políticas de habitação, geridos pelo Instituto de Habitação e da Reabilitação Urbana. Encontra-se em vigor desde 9 de Maio de 2018.

### **Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público;**

O programa da Habitação ao Habitat incide especificamente sobre bairro de arrendamento público e foca-se nos bairros Quinta da Fonte no Concelho de Loures, Cabo Mor no Concelho de Vila Nova de Gaia, São Pedro de Elvas no Concelho de Elvas e Zona da Escola Técnica no Concelho de Ponte de Lima.

Visa promover a coesão e a integração sócio territorial dos seus habitantes, através de intervenções piloto inovadoras com foco na gestão integrada e participada das diferentes entidades presentes nos bairros em questão e de desenvolvimento de processos colaborativos de tomada de decisão e de construção de compromissos para a acção.

**Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação;**

Porta ao Lado, Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação: para apoiar os agregados familiares em matéria de acesso à habitação, entendida numa conceção ampla de melhoria das condições de vida.

**23 Abril 2018**  
É entregue na Assembleia da República o Projecto Lei 843/XIII - Lei de Bases da Habitação, pela mão de Helena Roseta, deputada do PS

**12 Outubro 2018**  
PCP apresenta projecto de lei 1023/XIII sobre o mesmo assunto

**21 Dezembro 2018**  
BE apresenta por fim o seu projecto de lei 1057/XIII ainda sobre a Lei de Bases da Habitação

**3 Janeiro 2019**  
Debate na generalidade sobre as três propostas apresentadas, seguindo-se audições em Fevereiro e Março.

**26 Abril 2019**  
PS apresentou uma nova redacção do pjl 843/XIII.

**5 Julho 2019**  
O texto de substituição é aprovado com maioria parlamentar com votos de PS, BE, PCP, PEV, PAN e Ninsc.

**31 Julho 2019**  
Publicação no DAR como Decreto 345/XIII da AR.

**6 Agosto 2019**  
Promulgação pelo Presidente da República

**3 Setembro 2019**  
publicada no Diário da República lei nº 83/2019 - Lei de Bases da Habitação

### 3.3.2 Lei de Bases da Habitação

A 3 de Setembro de 2019 foi estabelecida, em Portugal, a primeira lei de bases da habitação do país. Ela surgiu de uma necessidade que vai além dos programas de carácter municipal que visem promover a habitação com um carácter social de modo a regular o mercado imobiliário como referido anteriormente, quer promovido pelas câmaras municipais, quer em parcerias público-privadas (incentivos aos senhorios/proprietários para arrendarem os seus imóveis através dos programas, como é o caso do programa rendas acessíveis), foi também necessário e urgente a criação de legislação nacional que regularizasse e dinamizasse não só o alojamento local, mas a habitação a um nível nacional.

Surge então a vontade da criação de uma Lei de Bases da Habitação, pela autoria da deputada parlamentar do Partido Socialista Helena Roseta, que foi aprovada pela Assembleia da República no dia 5 de Julho de 2019 depois de meses de trabalhos, reuniões e audições. Esta lei visa que se faça cumprir o 65º Artigo da Constituição portuguesa que diz que *“Todas as pessoas têm direito a ter uma habitação que proporcione conforto e em condições de higiene e que permita a intimidade pessoal e a privacidade familiar.”*<sup>22</sup>, garantindo a habitação como um direito constitucional no país.

O objecto da lei estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efectiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição. A Lei de Bases da Habitação promove então que o Estado garanta a todas as pessoas, independentemente da ascendência ou origem étnica, sexo, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência ou condição de saúde, habitação através da criação de um Serviço Nacional de Habitação.

São, portanto, princípios básicos para essa política a universidade para todos os indivíduos, a igualdade de oportunidades e coesão territorial, a sustentabilidade (social, económica e ambiental), a descentralização administrativa, a transparência dos mecanismos

<sup>22</sup> 65º Artigo da Constituição Portuguesa



públicos e a participação dos cidadãos e apoio das iniciativas das comunidades locais e das populações. Este serviço por sua vez agirá como uma entidade pública promotora de habitação e reabilitação que faça a coordenação entre políticas nacionais e municipais, criando programas de financiamento para os arrendatários e faça a gestão de património habitacional do Estado

No artigo 4.º da lei, decorre-se sobre a função social da habitação, considerada como o uso efectivo para fins habitacionais de imóveis ou fracções com vocação habitacional, nos termos da presente lei e no quadro do interesse geral. É explicado que imóveis ou fracções habitacionais detidos por entidades públicas ou privadas participam, de acordo com a lei, na prossecução do objectivo nacional de garantir a todos o direito a uma habitação condigna. De facto, para garantir a função social da habitação, indica-se que o Estado recorre prioritariamente ao património edificado público, mobilizável para programas habitacionais destinados ao arrendamento.

A lei também estabelece que a habitação que se encontra, injustificada e continuamente, durante o prazo definido na lei, sem uso habitacional efectivo, por motivo imputável ao proprietário, é considerada devoluta e seus proprietários estão sujeitos a sanções também previstas pela lei. Nesse sentido, não são consideradas devolutas as segundas habitações, as habitações de emigrantes e as habitações de pessoas deslocadas por razões profissionais ou de saúde. Também são motivos justificados para o não uso efectivo da habitação, nomeadamente, a realização de obras devidamente autorizadas ou comunicadas, durante os prazos para elas definidos, ou a pendência de acções judiciais que impeçam esse uso.

O Estado deve priorizar a solução dos processos judiciais de heranças indivisas que incluam bens imóveis com aptidão habitacional, assim como a possibilidade da entrega da casa às instituições bancárias para extinguir a dívida no crédito à habitação e a regulação e fiscalização da actividade dos condomínios. Além disso, outras medidas incluem a criação do Programa Nacional de Habitação e da Carta Municipal de Habitação, assim como a protecção no despejo e a integração do direito à habitação em políticas públicas de erradicação e apoio a pessoas em condição de sem-abrigo.

A promoção e defesa da habitação são prosseguidas através de uma série de políticas públicas, assim como parcerias público-privadas subordinadas ao interesse geral. O direito à habitação implica o acesso a serviços públicos essenciais, definidos em legislação própria e a uma rede adequada de transportes e equipamento social, no quadro das políticas de ordenamento do território e de urbanismo. Incumbe ao Estado programar e executar uma política de habitação integrada nos instrumentos de gestão territorial que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social.

### 3.3.3 Zonas Turísticas Homogéneas

De maneira a enfrentar e tentar controlar a quantidade de alojamento local existente na cidade, a câmara municipal de Lisboa precisou primeiro de definir e delimitar áreas de intervenção. Tais áreas foram delimitadas tendo em conta a sua morfologia e identidade, assemelhando-lhes um carácter de “bairro”, e foram posteriormente denominadas como Zonas Turísticas Homogéneas. Foram ainda considerados os limites administrativos das freguesias e as suas subsecções estatísticas (INE), traçados urbanos e classes de espaços dispostos no PDM, e, a delimitação de bairros resultante da metodologia desenvolvida para o programa “Uma Praça em Cada Bairro” (desenvolvido também pela CML).



Estas Zonas Turísticas Homogéneas concentram em si uma grande quantidade de alojamento local e hotelaria, bem como a maioria das atracções turísticas da cidade como monumentos, museus e zonas de animação nocturna. Coincidem principalmente com o centro Histórico da Cidade, com o centro de negócios e com o parque das nações, considerando que o “resto” da cidade, que inclui a maioria das freguesias tem uma presença de alojamento residual.

As 14 Zonas Turísticas Homogéneas são: 1) Baixa/Eixos/Av. Liberdade/Av. da República/Av. Almirante Reis; 2) Bairro Alto/Madragoa; 3) Castelo/Alfama/Mouraria; 4) Graça; 5) Colina de Santana; 6) Avenidas Novas; 7) Zona Envolvente da Av. Almirante Reis; 8) Ajuda; 9) Alcântara; 10) Alvalade; 11) Campo de Ourique; 12) Lapa/Estrela; 13) Penha de França; 14) Parque das Nações; e por último

## 15) Resto da Cidade.

Posto isto pode-se começar a elaborar um plano municipal que vise regular o alojamento local.

No seguimento do estabelecido na segunda alteração ao decreto lei nº 128/2014<sup>23</sup> procedeu-se ao cálculo do rácio de estabelecimentos de Alojamento Local por Zona Turística Homogénea. Este é calculado considerando o número de alojamentos locais em relação ao número de fogos de habitação permanente dentro de cada ZTH.

Este rácio procura entender as diferentes relações entre população flutuante e população residente e como equilibrá-las melhor.

## Lojas com História

Com a crescente alteração que tem vindo a ser falada sobre tanto o carácter físico como demográfico da cidade, um dos aspectos mais comentados na esfera pública foi o de negócios que faziam parte da “alma” dos bairros estarem a desaparecer. Com a perspectiva de tentar manter uma identidade Lisboeta, para que a cidade não se tornasse apenas uma cidade de restauração nova e comércio de souvenirs, criou-se o programa Lojas com História.

Apesar de não estar incluído na nova geração de políticas de habitação, sente-se a importância de reiterar um programa desta natureza, sociológica e histórica, para contrariar os efeitos da crescente turistificação e “disneyficação”.

Pressionados por um fortíssimo agravamento e aumento de rendas muitos foram os lojistas que apesar da sua notória importância sócio-cultural para a cidade se viram obrigados a fechar portas e levar os seus negócios para longe.

“A cidade de Lisboa tem como uma das suas prioridades trabalhar com o comércio tradicional e histórico da cidade no sentido de, por um lado, preservar e salvaguardar os estabelecimentos e o seu património material, histórico e cultural, e por outro lado, dinamizar e reactivar a actividade comercial, essencial para a sua existência.



<sup>23</sup> decreto lei 128/2014 consiste em

Foi com esse objectivo que a Câmara Municipal de Lisboa deu início a um programa pioneiro no país.<sup>24</sup>

O projecto “Lojas com História” foi criado pela CML em Fevereiro de 2015 movido por um sentido de urgência na preservação e dinamização deste património, sabendo que nele reside uma parte relevante da identidade e carácter da cidade e que é, ao mesmo tempo, um importante mecanismo social e económico para o seu desenvolvimento.

A partir de Maio de 2017, por iniciativa dos comerciantes, proprietários ou sociedade civil, os estabelecimentos poderão candidatar-se à atribuição desta distinção, nos termos do respectivo Regulamento, publicado em Diário da República.

Para apoiar a manutenção e fomento das características genuínas deste importante sector do comércio -“Lojas com História”, a Câmara Municipal de Lisboa criou o Fundo municipal “Lojas com História”, publicado em Diário da República. Desde a sua criação em 2015 já foram distinguidas cerca de 144 lojas com história em diversas categorias, tais como restauração, cultura, ofícios, entre outras

<sup>24</sup> <http://www.lojascomhistoria.pt/sobre>



## ALOJAMENTO TURÍSTICO

• HOTELARIA

• ALOJAMENTO LOCAL

□ ZONAS TURÍSTICAS HOMOGÉNEAS

### ZONAS TURÍSTICAS HOMOGÉNEAS

1. Baixa/Av. Liberdade/Av. República/Av. Alm. Reis

2. Bairro Alto/Madragoa

3. Castelo/Alfama/Mouraria

4. Graça

5. Colina de Santana

6. Av. Novas

7. Zona Envolvente Alm. Reis

8. Ajuda

9. Alcântara

10. Alvalade

11. Campo de Ourique

12. Lapa/Estrela

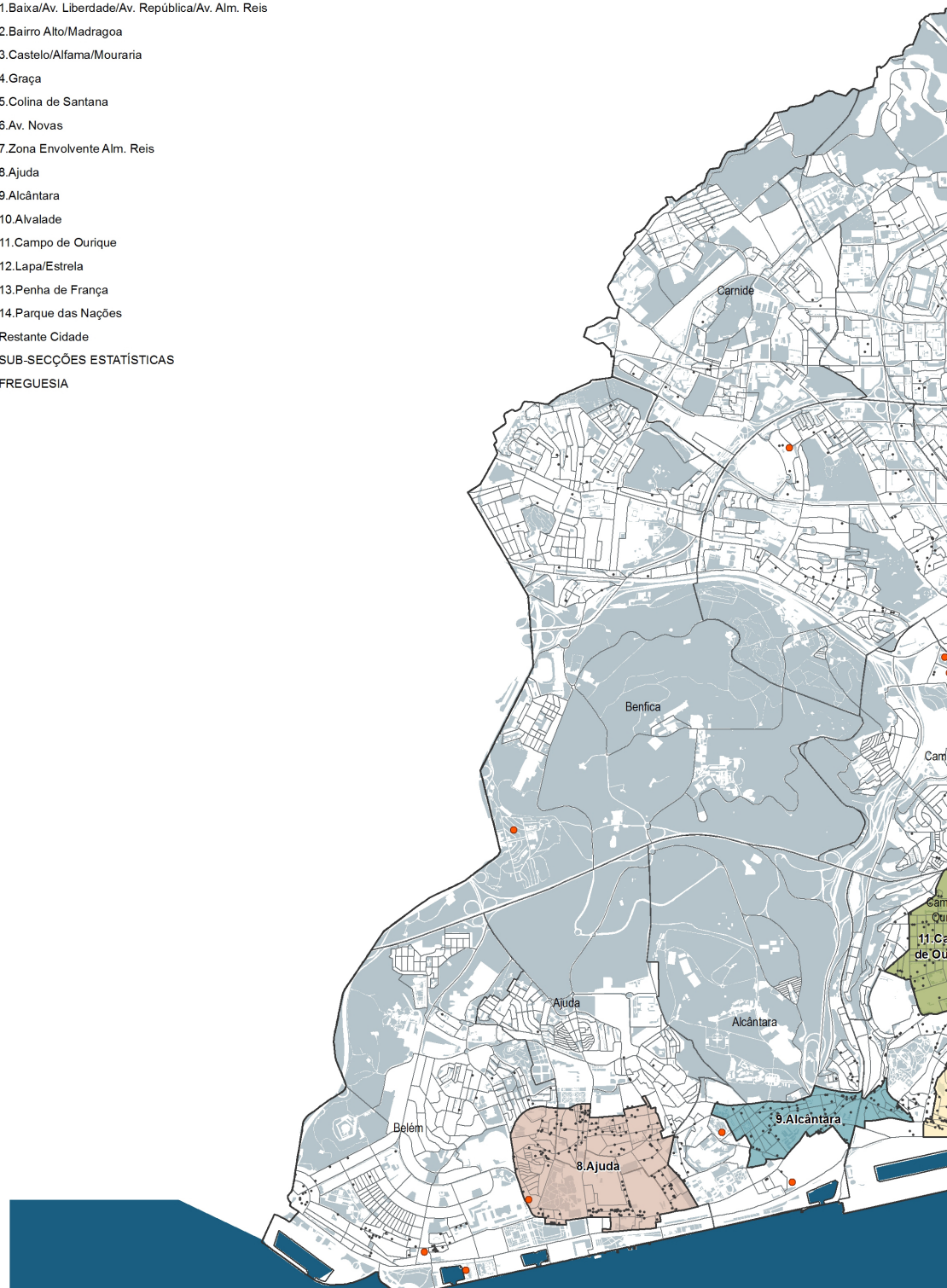
13. Penha de França

14. Parque das Nações

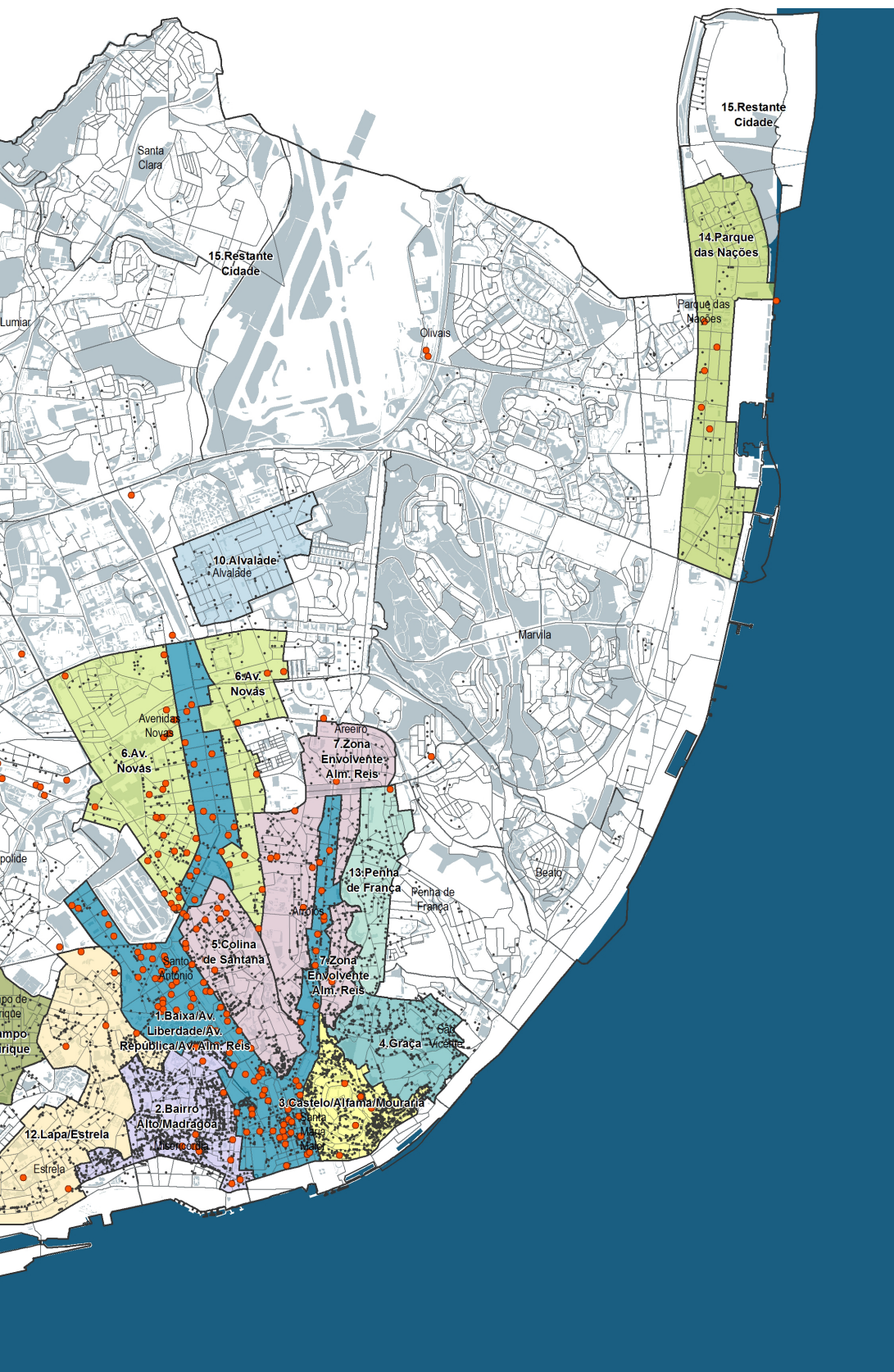
Restante Cidade

□ SUB-SECÇÕES ESTATÍSTICAS

□ FREGUESIA







**Fig. 37** - Alojamento Local nas freguesias e nas Zonas Turísticas Homogêneas-  
Fonte: Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa CML

### Rácio Ponderado AL / Alojamentos Familiares Clássicos

Zona Turística Homogénea	Alojamentos Familiares Clássicos	Nº Alojamento Local				Rácio 2/1
		Total	Apartamento	Estabelecimento de Hospedagem/ Hostel Ponderado	Moradias	
Zona 1 - Baixa/Eixos/Av. Liberdade/Av. da República/Av. Almirante reis	11.426	2.813	1.704	1.105	4	0,25
Zona 2 - Bairro Alto/Madragoa	12.870	3.431	2.877	535	19	0,27
Zona 3 Castelo/Alfama e Mouraria	9.024	2.650	2.398	232	20	0,29
Zona 4 - Graça	8.254	851	735	114	2	0,10
Zona 5 - Colina de Santana	6.446	1.183	770	412	1	0,18
Zona 6 - Av. Novas	17.928	701	317	384	0	0,04
Zona 7 - Zona Envolvente Av. Almirante Reis	17.281	1.039	663	372	4	0,06
Zona 8 - Ajuda	7.437	299	232	52	15	0,04
Zona 9 - Alcântara	4.897	154	135	19	0	0,03
Zona 10 - Alvalade	6.054	63	50	13	0	0,01
Zona 11 - Campo de Ourique	7.760	131	108	21	2	0,02
Zona 12 - Lapa/Estrela	12.312	829	683	136	10	0,07
Zona 13 - Penha de França	9.638	286	202	84	0	0,03
Zona 14 - Parque das Nações	7.198	264	257	7	0	0,04
Zona 15 - Restante Cidade	187.151	1.371	1.077	257	37	0,01
<b>Lisboa - Total</b>	<b>325.676</b>	<b>16.065</b>	<b>12.208</b>	<b>3.743</b>	<b>114</b>	<b>0,06</b>

Fig. 38 - Tabela de Rácio Ponderado entre AL e Alojamentos Familiares Clássicos



### Proposta de Atuação - Zona Turísticas Homogéneas

	Análise			Proposta	
	Rácio >0,25	Aloj. Habitual com área <50m2, superior a 25% dos Aloj. Familiares Clássicos de Residência Habitual	Alo. Vagos >20% dos Aloj. Familiares Clássicos	Área de Suspensão de Novos Registos	Áreas com maior necessidade de monitorização
Zona 1 - Baixa/Eixos/ Av. Liberdade/Av. da República/Av. Almirante reis	Não	Não	Sim	-	Sim
Zona 2 - Bairro Alto/ Madragoa	Sim	Sim	Sim	Sim	-
Zona 3 Castelo/Alfama e Mouraria	Sim	Sim	Sim	Sim	-
Zona 4 - Graça	Não	Sim	Não	-	Sim
Zona 5 - Colina de Santana	Não	Não	Sim	-	Sim
Zona 6 - Av. Novas	Não	Não	Não	-	-
Zona 7 - Zona Envolvente Av. Almirante Reis	Não	Não	Não	-	-
Zona 8 - Ajuda	Não	Sim	Não	-	Sim
Zona 9 - Alcântara	Não	Não	Não	-	-
Zona 10 - Alvalade	Não	Não	Não	-	-
Zona 11 - Campo de Ourique	Não	Não	Não	-	-
Zona 12 - Lapa/Estrela	Não	Não	Sim	-	Sim
Zona 13 - Penha de França	Não	Não	Não	-	-
Zona 14 - Parque das Nações	Não	Não	Não	-	-
Zona 15 - Restante Cidade	Não	Não	Não	-	-

Fig. 39 - Tabela de Proposta de actuação nas Zonas Turísticas Homogéneas



**Fig. 40 - Rua da Mouraria**  
(1949)

ao fundo, o antigo Arco do  
Marquês do Alegrete, demoli-  
do em meados de 1950 para  
dar lugar à actual Praça do  
Martim Moniz  
Eduardo Portugal, in AML

## 04 | O CASO DA MOURARIA

Tendo em consideração as diferentes dinâmicas existentes entre os vários concelhos que compreendem a área metropolitana de Lisboa, esta dissertação teve como objecto de estudo o concelho de Lisboa, concentrando-se sobre os efeitos da gentrificação e turistificação da cidade. Todavia, considerando-se a dimensão da cidade e seguindo a metodologia proposta, neste capítulo será feita uma análise à escala do bairro, com o intuito de medir e perceber os impactos da turistificação ao nível pessoal/individual e de comunidade/colectivo.



Fig. 41- Inserção da Mouraria no Concelho de Lisboa

Dada a natureza do tema escolhido como objecto de estudo para esta dissertação, e verificando que este processo de extrema intensidade turística se encontra fortemente concentrado nas áreas que compreendem o centro histórico de Lisboa, escolheu-se intervir sobre o bairro histórico da Mouraria, que actualmente pertence à freguesia de Santa Maria Maior, constituída pelas antigas freguesias de Socorro, São Cristóvão e São Lourenço, assim como parte da encosta do Castelo de São Jorge e o Intendente. A escolha do contexto foi antecedida por diversas visitas exploratórias, bem como uma análise documental sobre o território.

O bairro da Mouraria é comumente considerado um dos bairros mais típicos de Lisboa, caracterizado por uma forte multiculturalidade e uma malha urbana bastante densa e desordenada. Juntamente com outros bairros, pertence ao grupo de Bairros Históricos e Conjuntos Urbanos que imprimem uma identidade local e única à cidade de Lisboa.

No bairro encontram-se restaurantes e estabelecimentos comerciais de vários paíes, assim como várias casas de fado, tabernas e tascas típicas. Além disso, é também na região que se situa a casa medieval do Largo da Achada, atrás da Igreja de São Cristóvão, que é uma das edificações mais antigas de Lisboa, possuindo portas e janelas ogivais.

Esta dualidade entre diversidade e tradicionalismo, faz com que a Mouraria se configure como um “urban ethnic place”, apresentando algumas disjunções tais como: bairro típico vs. bairro cosmopolita; bairro exótico vs. bairro difamado; bairro de imigrantes vs. bairro de autóctones. A Mouraria configura-se nesse sentido, em referente privilegiado, onde é possível encontrar múltiplos eixos de diferenciação, enquanto lugar de coexistência e confluência de diferentes culturas e tradições.

Para o enquadramento do seu caso de estudo, este capítulo procura estabelecer um perfil do bairro. Primeiramente será descrita um pouco da evolução histórica do bairro, assim como a forte tradição fadista. Num segundo momento, será feita uma caracterização do bairro, onde se procurará analisar um pouco da demografia e mudanças de usos que têm vindo a acontecer causadas pela forte presença da turistificação.

## 4.1 Enquadramento Histórico

Aquando do cerco de Lisboa em 1477 por parte de D. Afonso Henriques com o apoio das cruzadas para a conquista da mesma aos mouros, foi dada a oportunidade aos que quisessem ficar, de se deslocar para os terrenos na altura baldios localizados a noroeste do castelo de S. Jorge, considerados mais pobres, com uma orientação solar reduzida e sem vistas para o rio Tejo. Assim nasceu o Arrabalde da Mouraria.

*“Isolado dos fiéis da cruz, constituindo no valle profundo fica no sopé dos montes orientaes (...) Trepando em pitoresco amphiteatro pelas encostas, acomuna dos mouros, cerrada com muralhas e cadeias, como as judiarias”* (Ribeiro, 1907 pp.251)

A estratégia de manter os mouros na cidade por parte de D. Afonso Henriques, 1º rei de Portugal, passa pelo facto de este ter visto uma oportunidade financeira visto que os obrigava a pagar imposto e com isso colectar mais dinheiro, concedendo-lhes autoridade religiosa e civil e, assim, construíram-se as comunas mouras à margem da jurisdição municipal e senhorial, definindo-se a sua permanência em função de valores de diferenciação e segregação.

Já no século XIII com o objectivo de incrementar o crescimento demográfico daquela zona D. Dinis isentou os muçulmanos que para ali fossem viver de alguns dos tributos a que normalmente estariam obrigados o que provavelmente influenciou o desenvolvimento do “arrabalde novo da mouraria” (Barros: 1998: 144)

Através da sequência de imagens a seguir apresentada, podemos ter um melhor entendimento da evolução do traçado urbano do centro histórico de Lisboa. À semelhança da Mouraria ou de Alfama, toda a baixa pré-pombalina seguia o mesmo traçado irregular medieval, à semelhança de outras cidades europeias e até mesmo árabes. Pela planta de Tinoco de 1650, observamos como as igrejas que se encontravam distribuídas funcionavam como pequenas praças e centros de reunião.

*“Após a construção da cerca fernandina, a mouraria continuou a ter um papel importante nas trocas comerciais entre a cidade e o campo e dessa intensa actividade económica era, cada vez mais*



**Fig. 42** - Pormenor de  
Planta de Lisboa de Tinoco  
- 1650



**Fig. 43** - Pormenor da  
Planta de Lisboa de Carlos  
Mardel - 1756



**Fig. 44** - Pormenor da  
Planta de Lisboa de José  
Vicente de Freitas -1856-58



**Fig. 45** - Pormenor da  
Planta de Lisboa de Silva  
Pinto -1911



*evidente a participação dos cristãos, embora o processo de segregação a que estavam sujeitos os mouros se materializasse na própria organização arquitectónica dos espaços, a dinâmica económica que teve lugar na mouraria provocou um movimento de atracção, levando a que cristão e muçulmanos, dessem início a um convívio profissional e de vizinhança que, segundo M<sup>a</sup> Filomena Barros (1998: 143), somente teve lugar nessa zona da cidade”*

Ao longo dos séculos a Mouraria sempre esteve associada a populações emigrantes, marginalidade e classes baixas, sofrendo de preconceito e exclusão social. A Mouraria é considerado um dos bairros mais multi-culturais de Lisboa tendo sido registadas no mesmo mais de 56 nacionalidades, entre as quais Bangladesh, China, Índia, Paquistão e Moçambique.

A fig.41 mostra-nos a localização da zona de intervenção no contexto municipal, onde facilmente podemos observar a sua inserção no centro histórico.



Fig.46 - Planta administrativa da Mouraria

A partir da Fig.46 podemos observar os limites do bairro da Mouraria a uma escala mais aproximada, estabelecidos no plano de Urbanização do Núcleo Histórico da Mouraria pela Câmara Municipal de Lisboa, e a sua integração na cidade.

À escala do bairro por sua vez irá-se intervir na rua de São Cristóvão, considerada uma das ruas mais dinamizadoras da Mouraria, onde será feita uma planta comparativa de usos a partir do qual se tentará perceber as mudanças que aconteceram nos últimos anos a esta escala, e de que maneira afectou a vida dos seus habitan-



tes. Na fig.13 podemos ver a mesma, destacada cor, e entender a sua dimensão e densidade, características do urbanismo típico do século XXII e como tal da Mouraria.

**Fig. 47** - Destaque da Rua de São Cristóvão



O Fado, declarado património imaterial da Humanidade pela UNESCO em 2011, é também um dos grandes atractivos dos bairros mais típicos de Lisboa, como a Mouraria, Alfama e o Bairro Alto. Nascido na Mouraria, pela voz de Maria Severa, naquele que é hoje o largo da Severa, o Fado retrata e dá-nos a entender o tipo de classes sociais e vivências que aqui aconteciam.

**Fig.48** - O Fado de José Malhoa - 1910





*Ai mouraria  
Da velha Rua da Palma  
Onde eu um dia  
Deixei presa a minha alma  
Por ter passado  
Mesmo a meu lado  
Certo fadista  
De cor morena  
Boca pequena  
E olhar trocista*

*Ai mouraria  
Do homem do meu encanto  
Que me mentia  
Mas que eu adorava tanto  
Amor que o vento  
Como um lamento  
Levou consigo  
Mais que ainda agora  
A toda a hora  
Trago comigo*

*Ai mouraria  
Dos rouxinóis nos beirais  
Dos vestidos cor-de-rosa  
Dos pregões tradicionais*

*Ai mouraria  
Das procissões a passar  
Da Severa em voz saudosa  
Da guitarra a soluçar*

*Amália Rodrigues – “Ai Mouraria”*



**Fig. 49** - Amália Rodrigues

## 4.2 Caracterização Demográfica

A análise demográfica da zona da Mouraria nesta altura nunca será exacta. O impacto causado pela crescente turistificação como temos vindo a falar nos capítulos anteriores só poderá ser medida com exactidão com os próximos censos de 2021. Sabemos contudo que pelos censos de 2011, 542.440 viviam no concelho de Lisboa, e em 2018 viviam 507.220, o que corresponde a uma variação de aproximadamente -7%. Se tivermos em conta que na freguesia de Santa Maior viviam 3101 pessoas em 2011 e tiver tido uma variação demográfica semelhante, a população actual rondará os 2883 residentes (aproximadamente). No entanto sabemos também que cerca de 29% dos alojamentos familiares clássicos da zona turística homogénea do castelo, alfama e mouraria se encontram vagos e que sendo as zonas de maior concentração turística têm uma população flutuante bastante acentuada.

A mouraria é hoje em dia, cada vez mais, um bairro de heterogeneidade. Um bairro que viu as suas populações mudar ao longo dos séculos e das últimas décadas. Parte portuguesa, parte imigrante, parte turista. É um dos bairros “típicos” de Lisboa no qual vivem cada vez menos locais. Uma zona de conflito e de entendimento entre as diferentes populações, onde cada uma tenta viver a sua melhor vida à maneira de cada um.

*“Como sucede com tôdas as cidades populosas, ha em Lisboa muitas Lisboas. Não se conhecem entre si; não sabem quási da existência umas das outras; e quando se encontram, por acaso, tratam-se de forasteiras.*

*Quem explicará ao risonho de Buenos-Aires o que é a car-rancuda Mouraria? Quem será capaz de acender na irrequei-ta Alcântara as devoções do fidalgo S. Vicente?*

*(...)Podem empreender-se verdadeiras jornadas, verda-deiras viagens, de Lisboa para Lisboa. Vão de um bairro a ou-tro estudar-se costumes novos, fisionomias novas, edificações de estilo diverso, pontos controvertidos de História pátria, moderna e antiga.”<sup>25</sup>*

## 4.3 Testemunhos

As histórias que se seguem são apenas duas das dezenas ou centenas de histórias relativas a despejos que acontecem regularmente hoje em dia. Depois disto seguir-se-á ainda uma série de retratos elaborados por Camila Watson, fotografa britânica, estabelecida na Mouraria no Largo dos Trigueiros desde 2007, que no entanto, também ela se teve de mudar por causa da crescente pressão turística para a outra margem do rio.

Na Rua dos Lagares nº 25, bairro da Mouraria (Lisboa), 16 famílias iam ser despejadas pelo novo proprietário do edifício, não lhes renovando os contratos. Estava a preparar-se para aumentar fortemente a rentabilidade do edifício: aumentar fortemente as rendas, fazer alojamento local para turismo ou vender eram as várias possibilidades que fazem com que hoje o investimento imobiliário-financeiro corra a Lisboa para, literalmente, fazer milhões, à custa do afastamento, da expulsão, dos despejos dos moradores que já não têm poder de compra para um mercado que se tornou inacessível para a maioria da população trabalhadora em Portugal.

Os moradores e, muito especialmente, as moradoras da Rua dos Lagares não se conformaram com a sua expulsão. Além de não quererem abandonar o bairro que as viu nascer ou em que passaram grande parte da sua vida, não tinham nenhuma alternativa de habitação a preços que conseguissem comportar, nem em Lisboa, nem fora. As rendas hoje ultrapassam largamente os baixos salários que, infelizmente, abundam.

As famílias organizaram-se, exigiram os seus direitos, direito à habitação e o direito a permanecer na cidade onde trabalham, para a qual contribuem diariamente; exigiram ter voz neste processo, recusando a sua saída e pressionando os poderes eleitos. Em vez de pedir ajuda – expressão contaminada por um assistencialismo desempoderador que tanto marca mentalidades no nosso país – as famílias organizaram-se para exigir os seus direitos e fazer ouvir a sua voz, como moradores/as, como cidadãos/ãs. E dirigiram-se aos poderes que têm obrigação, não de ajudar, mas de desenvolver políticas e processos que promovam a justiça social, a igualdade, o respeito pelos direitos.



Fig. 50- Moradores da Rua dos Lagares protestam contra os despejos

A Câmara Municipal de Lisboa disse que não havia nada que pudesse fazer, que tal era um problema da lei das rendas (que o governo PS ainda não mudou no que é fundamental), dos proprietários e do mercado. Os moradores e, especialmente, as moradoras, não se conformaram e continuaram a sua luta de várias formas (Santo António Contra os Despejos, página de facebook, participação em reuniões de Câmara e Assembleias Municipais, elaboração de vídeos de denúncia e, se fosse preciso, manifestações, concentrações, etc). Elas estavam preparadas para tudo!

E assim, num repente, a CML – pela mão da Vereadora da Habitação Paula Marques – negocia com o proprietário a renovação dos contratos para mais cinco anos sem aumento de rendas e a execução de obras há muito necessárias. Muito Bem!

Esta bela história ainda não está acabada (é preciso ter os contratos na mão e cinco anos, são cinco anos...), mas é já uma grande vitória. Esta vitória vai para além da Rua dos Lagares, ela ensina-nos que é possível travar os despejos. Que vale a pena nos organizarmos e lutar, que só assim conseguimos conquistar ou manter direitos e fazer valer a justiça social. Ensina-nos também que as autarquias e, especialmente, a Câmara de Lisboa, têm mecanismos para acabar com os despejos. Entre outros: exercer o direito de preferência, quando os prédios estão a ser vendidos, para aumentar o seu parque de arrendamento e evitar a expulsão; negociar com os

proprietários a manutenção dos inquilinos em troca de licenciamentos e dos apoios à reabilitação; obrigar a quotas de arrendamento permanente e acessível a todos/as em cada projecto de construção nova ou reabilitação; utilizar as casas municipais do património disperso para realojar quem está a ser expulso dos seus lugares, garantindo que as pessoas permanecem nas suas comunidades; limitar fortemente o Alojamento Local; apertar a regulamentação e fiscalização de obras, etc. etc.

Ainda faltam mudar a lei das rendas e a política de Estado e Municipal que incentiva, que premeia, a especulação. Estes continuam a ser grandes desafios. Há muitas mais famílias a serem despejadas neste momento em Lisboa, e em outras cidades do país. Também elas precisam de solução. Para enfrentar tudo isto temos agora mais força.

Obrigada aos moradores e, especialmente, às moradoras da Rua dos Lagares.

Rita Silva (Habita)<sup>26</sup>

<sup>26</sup> “A Rua dos Lagares mostra-nos que é possível travar os despejos” da autoria de Rita Silva, porta voz da associação habita, disponível em <https://habita.info/a-rua-dos-lagares-mostra-nos-que-e-possivel-travar-os-despejos/>



**Fig.51** - D. Laurinda dona da drogaria



Na fotografia podemos ver D. Laurinda, uma das mais antigas comerciantes da Mouraria, tendo a sua drogaria na Rua de S. Cristóvão. O seu falecido marido Jaime começara a trabalhar nesta loja aos 9 anos de idade, tendo mais tarde tomado conta do negócio. Depois do 25 de Abril, há cerca de 40 anos, D. Laurinda juntou-se ao marido e aqui permaneceu. Entretanto viúva, continuou a aguentar o negócio o quanto pode e soube, apesar deste tipo de comércio local ser cada vez mais raro. Tornou-se uma das caras mais conhecidas e amada da rua relembrando-nos tempos que já passarão.

Depois de mais de 60 anos aqui estabelecida, viu a rua mudar, as lojas, as pessoas, as nacionalidades. Viu a mouraria passar de um bairro indesejado, boémio e em certa medida decadente, para um bairro cool, típico e que está na moda. O barulho dos trolleys que por aqui passam é cada vez mais frequente. “Mas ele só querem comer e beber” diz-nos. A mudança de população na mouraria afecta cada vez mais o negócio e a vida de D. Laurinda. Não consomem bens de primeira necessidade, vêm e passados poucos dias já se foram embora, e, se quiserem, têm um pinga doce ao fundo da rua.

Infelizmente, a drogaria da D. Laurinda tem os dias contados. Em outubro de 2017 recebeu uma carta como tantas outras na vizinha que a informava que até Janeiro do ano seguinte teria que fechar portas se não correspondesse ao aumento da renda.

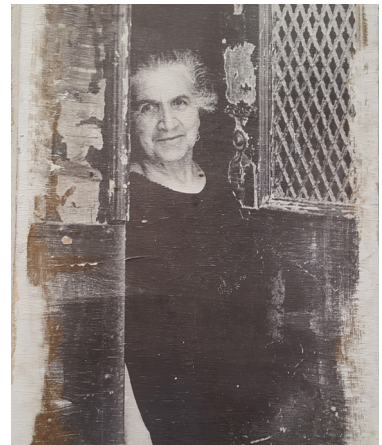
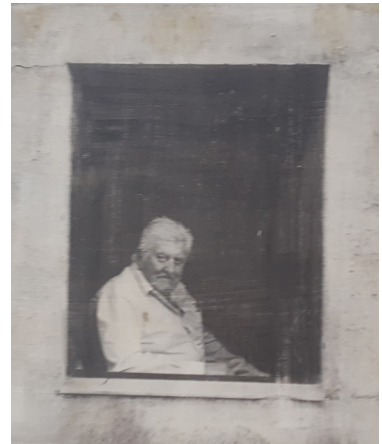
*“Para onde é que eu vou? Se eu deixar de trabalhar morro!”*

Hoje em dia, 2019, a Dona Laurinda continua com o negócio aberto, mas não por muito mais tempo. A sua renda quadruplicou de 60 para 240€ e já mal consegue suportar os custos. Em conversa, diz que a sua vontade agora é de passar o negócio para as mãos de alguém, mas sem alvará de restauração torna-se complicado.



Fig. 52 - No Martim Moniz, a fila de turistas para o eléctrico 28 chega a demorar duas horas







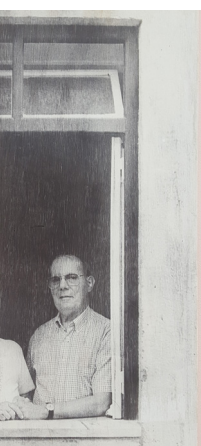
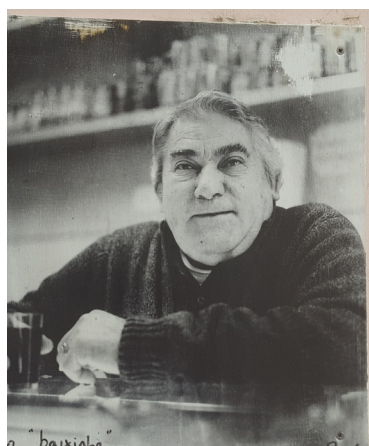


Fig.53 - Série de retratos elaborados por Camila Watson no seu projecto "Retratos do Fado - um Tributo à Mouraria"





Fig.54 a 59 - Série de fotografias que retratam o turismo na Mouria.



Em cima à esquerda, um novo restaurante de tapas mexicanas, à sua direita um anúncio vendo-nos a “Ginja do Bairro”, agora anunciada em Inglês “Sour Cherry Liquer” onde antigamente costumava ser uma tasca de Bairro. Em baixo turistas olham no google maps direcções para o seu alojamento, provavelmente AirBnb, espelho da realidade de despovoamento contínuo que acontece no centro histórico da cidade. Ao seu lado, condutores de Tuk-tuk começam o dia a fazer fila uns metros atrás da paragem terminal do eléctrico 28 onde turistas chegam a esperar duas horas para andar no tão famoso e pitoresco circuito. Esquecem-se talvez que se trata de um transporte público do qual ainda há pessoas que dependem para se deslocar, e, encaram-no como uma atracção turística.



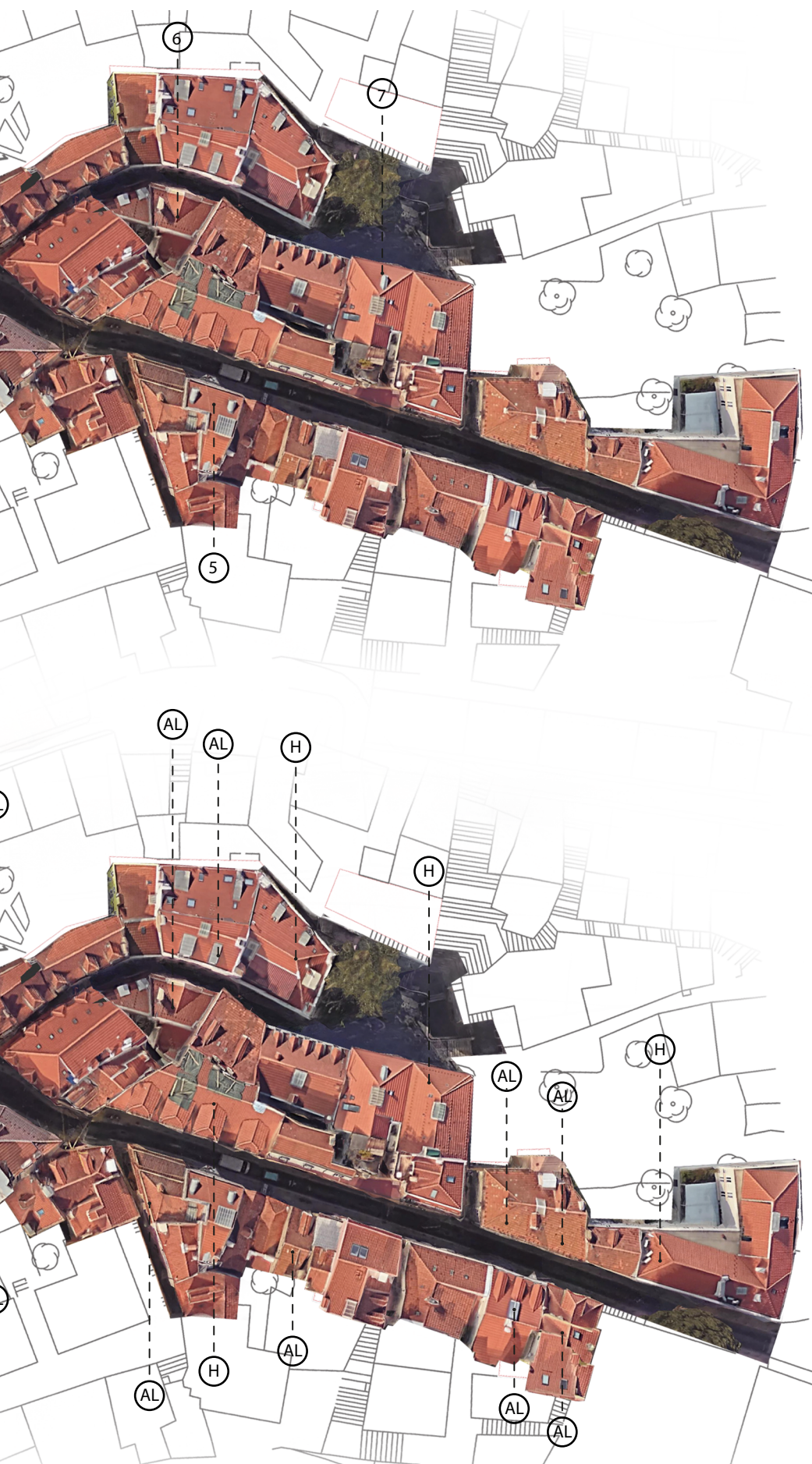
À direita vemos mais um exemplo da transformação de usos na Mouraria, onde era uma pequena mercearia, é agora uma loja de souvenirs, publicitando “genuínos” artigos em cortiça, trolleys e azulejos com o galo de Barcelos perdidos entre camisolas de Cristiano Ronaldo. É também um sítio onde os turistas podem agora deixar as suas malas durante um dia, outro negócio orientado para o turismo que antigamente não existia.

Por baixo vemos um casal de turistas a ir embora. Nas escadinhas da saúde foram construídas escadas rolantes segundo o plano de acessibilidades suaves da colina do castelo. Fica a dúvida se o plano foi feito para os locais, ou para os turistas. De qualquer das formas, um ano passado as escadas já estão avariadas.









Esta planta comparativa da Rua de São Cristóvão em 2009 e em 2019 ilustra bem os efeitos da turistificação na Mouraria. Negócios de comércio tradicionais como talhos e mercearias são cada vez mais raros e vão sendo substituídos por restaurantes de gastronomias internacionais. Alojamentos locais (AirBnb) são cada vez mais frequentes e existem em quase todos os prédios.

(AL) Alojamento Local

(H) Hostel/hospedaria

(I) Igreja

1- Nova loja de cerâmicas (antiga mercearia)

2- Novo Brunch francês

3- Nova ginginha de "Bairro" (antiga tasca)

4- Nova gelataria (antigo talho)

5- Novo restaurante de tapas mexicano

6- Depósito de Malas

7- Novo restaurante Vegetariano

Fig. 60 - Plantas comparativas de Usos de 2009 - 2019



## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O trabalho reflexiona sobre o fenómeno da gentrificação e da turistificação no centro histórico das nossas cidades, problematizando os processos de reabilitação urbana que o facilitam e evidenciando – como uma ampla documentação dedicada a esse fenómeno no âmbito dos estudos urbanos demonstra - a complexidade deste tipo de transformações sócio-espaciais.

A problemática foi enquadrada pela análise da cidade de Lisboa. Na capital portuguesa, nos anos pós-crise, os programas de reabilitação e regeneração urbana e reactivação económica, ao visarem estimular a requalificação do tecido edificado e criar condições favoráveis à atracção de capitais privados, constituíram um factor estratégico para a fixação das novas classes médias em determinadas áreas da cidade, contribuindo, em última análise, para a expulsão de antigos moradores, promovendo segregação residencial e desenvolvimento urbano desigual. Contudo, em Lisboa, o fenómeno clássico da gentrificação resulta num modelo relativamente novo e que vê a substituição da população residente para turistas, e a “modernização” do comércio e serviços para comércio e serviços para turistas.

Em Lisboa, focamo-nos no bairro da Mouraria, o bairro mourisco da cidade. Perto das áreas já superlotadas de Alfama e Castelo, Mouraria é um bairro histórico, tradicionalmente pobre, berço do Fado, e desde séculos um distrito multi-étnico com migrantes de todos os cantos do mundo. Nunca foi um destino turístico típico, provavelmente devido à sua reputação de ser um tanto inseguro, mas cada vez mais os turistas chegam até à Mouraria, graças aos

projectos de regeneração urbana bem-sucedidos e investimentos no espaço público. O antigo bairro residencial tradicional está então a ser transformados num lugar “moderno”, com cafés sofisticados, produtos artesanais e restaurantes e galerias com “arte local”. A população viu-se aumentar as rendas de tal forma a se tornar insustentável aí viver, abandonando o bairro e deixando espaço para os cada vez mais numerosos alojamentos locais.

Neste contexto, a primeira intenção foi entender como poderíamos nós, enquanto arquitectos e urbanistas, relacionar os nossos conhecimentos a esses desafios relativamente novos.

Como podemos ajudar a “resolver” ou atenuar este processo através do desenho urbano?

À primeira vista, muitas dessas mudanças parecem não estar relacionadas directamente às disciplinas da arquitectura ou do planeamento, tendo muito mais a ver com estratégias políticas e socioeconómicas.

Provavelmente é verdade que não podemos “projectar” os impactos negativos e desafiadores da “gentrificação do turismo”, no entanto, a arquitectura sempre teve a capacidade de lidar com problemáticas complexas e apresentar soluções novas e imprevistas. Como intervir então a frente deste novo desafio?

Sem dúvida, começando a pensar seriamente sobre quais as mudanças na sociedade, cultura, tecnologia e economia estão agora impulsionando os processos urbanos. Inevitavelmente, deveríamos perguntar-nos sobre a necessidade do surgimento de novas abordagens no planeamento e desenho urbano que levem a processos mais dinâmicos ou flexíveis diante da incerteza económica e das possibilidades de mudanças rápidas que parecem caracterizar, cada vez mais, o nosso tempo.

O planeamento no século XXI terá que ser mais inclusivo e multidisciplinar, pois percebemos que a complexidade dos processos urbanos ultrapassa em muito as capacidades da nossa disciplina. Facilitar o diálogo entre diferentes partes interessadas em estratégia de regeneração urbana é uma contribuição valiosa que os arquitectos/urbanistas podem dar. O uso do design como uma ferramenta de



visualização e pesquisa ajudará as partes interessadas a entender o impacto de certas decisões.

Foi de facto observado o quão multidisciplinar é a natureza da gentrificação. As diferentes causas, sejam elas legislativas, demográficas, sociológicas, económicas e políticas todas contribuem como uma pescadinha de rabo na boca em que nenhuma existe sem a outra. Os vazios urbanos registados não existiriam sem as variações demográficas, o NRAU não teria surgido se não houvesse a necessidade de redinamizar o mercado do arrendamento urbano, os alojamentos locais por sua vez, não teriam surgido se não houvesse uma reforma legislativa e se o turismo em Lisboa não tivesse aumentado, e grande parte da reabilitação urbana não teria acontecido se não fossem os investimentos estrangeiros.

Nessa abordagem, esse é o principal papel do arquitecto, que talvez, não estará envolvido na implementação directa da transformação urbana, mas servirá como catalisador para promover o diálogo e alinhar as partes interessadas para adoptar uma estratégia ou visão comum.

Contudo, a cidade é objecto constante de mudança e assim o continuará a ser. Os agentes privados conduzirão as suas actividades sempre da maneira mais proveitosa e, cabe primariamente ao Estado Social tentar prever, regular e amenizar estas mudanças drásticas que têm um grande impacto na vida dos seus habitantes, através de programas de promoção de habitação pública ou incentivos a privados. E o que é uma cidade sem os seus habitantes?

Fizeram-se notar histórias de despejo e contestação social um pouco por toda a parte e viu-se como os habitantes se unem pelos seus direitos, como referido nos casos de estudo. Enumeraram-se as diferentes iniciativas que têm vindo a surgir e continuarão a surgir para fazer exercer este direito que é o direito à habitação. O Estado necessita de regular, e mais que isso, promover a habitação pública. Ninguém deveria poder ser despejado de sua casa sem que lhe seja apresentada uma alternativa, e os escassos 1 ou 2% de habitação pública que existem actualmente em Portugal não são suficientes.

Acreditemos fortemente que este trabalho demonstre a importância do papel do arquitecto e do Estado nos processos de gentrificação em ato.

Este estudo é também o culminar de um percurso académico longo, e sobretudo a confirmação do seu carácter multidisciplinar, no qual nos fomos apercebendo cada vez mais, que o papel do arquitecto não se limita ao desenho no papel ou à obra construída, mas sim, abrange e impacta todos os aspectos da vida quer na cidade, quer no campo, e sobre a qual é imprescindível haver uma preocupação social constante.

E é esta a conclusão que retiramos com este trabalho: a ilustração da disciplina da arquitectura que, se bem que não resulte numa proposta projectual, nem num conjunto de medidas ou boas práticas a adoptar, acaba por ter igualmente um papel importantíssimo no desenho do espaço onde vivemos através de uma reflexão ou um simples retrato desenhado com os olhos de um arquitecto.

Por isso, reforçamos a ideia de que acreditamos que seja totalmente necessário estudar o fenómeno actual da gentrificação e turistificação, convencido de que, se esse processo fosse adequadamente liderado e impedido nos seus episódios mais paradoxais, poderíamos alcançar uma cidade melhor para os turistas a visitarem, mas, acima de tudo, feita para os seus habitantes.

Noutras palavras, deve-se aproveitar a oportunidade oferecida pelos processos actualmente em curso com o objectivo de construir uma estratégia que não apenas aprimore os interesses gerais e comuns, mas também crie novas oportunidades para o crescimento económico, social e colectivo.

Mais uma vez, se prova que a cidade não deve ser um resumo de escolhas individuais, mas um projecto público.





## **BIBLIOGRAFIA**

**ANJO**, Paulo (2012) – Principais alterações ao novo regime do arrendamento urbano. Imobiliário Confidencial pp. 37 - 41

**ANTUNES**, Marisa (2019) - Entrevista a Ricardo Guimarães, Revista Visão , 6 de Fevereiro, nº1352 pp.90-91

**ATKINSON**, Rowland (2002) - Does Gentrification Help or Harm Urban Neighbourhoods? An Assessment of the Evidence-Base in the Context of the New Urban Agenda, CNR paper 5

**BAUER**, Susanne, **ESCHER**, Anton e **KNIEPER**, Sebastian (2006) - Essaouira, The Wind City as a Cultural Product. Erdkunde, 60(1), pp.25-39.

**BARRERA-FERNÁNDEZ**, Daniel, **BUJALANCE**, Susana e **SCALICI**, Miriam. (2019) - Touristification in historic cities: Reflections on Malaga. Revista de Turismo Contemporâneo. 7. pp.93-115.

**BRUNT**, P. e **COURTNEY**, P. (1999) - Host perceptions of sociocultural impacts. Annals of Tourism Research, 26(3), pp.493-515.

**BUTLER**, Richard W. (1980) - The Concept of a Tourist Area Cycle of Evolution: Implications for Management of Resources. Canadian Geographer 24 (1),5-2

**CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA** (2018) - Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa

**CASTILHO**, Júlio (1935) - Lisboa Antiga, Bairros Orientais, vol. I, Ser-

viços Industriais da CML, Lisboa

**DIEDRICH**, Amy e **GARCÍA-BUADES**, Esther (2009) - Local perceptions of tourism as indicators of destination decline. *Tourism Management*, 30(4), 512-521

**Doxey**, George V. (1975) - A Causation Theory of Visitor/Resident Irritants: Methodology and research inferences. *Proceedings of the Travel Research Association 6th Annual Conference (195-198)*. San Diego: Travel Research Association

**ENGELS**, Friedrich (1872) - *The Housing Question*, Volkstaat; Alemanha

**FREITAS**, H. et al. (2002) - O método de pesquisa survey. *Revista de administração*, São Paulo, v. 35, n. 3, p. 105-112

**GLASS**, Ruth (1964) - *London: Aspects of Change*; Centre for Urban Studies - University College London, London

**HARVEY**, David (2004) - The 'new' imperialism: accumulation by dispossession, em *The New Imperial Challenge*, *Socialist Register* vol. 40, pp.63-87

**HOCHSTENBACH**, Cody e **MUSTERD**, Sako (2018) - Gentrification and the suburbanization of poverty: changing urban geographies through boom and bust periods, *Urban Geography*, 39:1, pp.26-53,

**INDOVINA**, Francesco (2009) - *Dalla città diffusa all'arcipelago metropolitano*, Milan: Franco Angeli, 128.

**JACOBS**, Jane, (1969) - *The Economy of Cities*; Vintage Books; New York

**KRÄTKE**, Stefan (2002) - Network Analysis of Production Clusters: The Potsdam/Babelsberg Film Industry as an Example, *European Planning Studies*, 10:1, pp.27-54

**LANG**, M. E. (1982) - *Gentrification amid urban decline: Strategies for Americas older cities*, Cambridge: Ballinger.

**MENDES**, Luís (2016) - Tourism gentrification: touristification as Lisbon's new urban frontier of gentrification, Master Class "Tourism

Gentrification and City Making”, Stadslab e Academia Cidadã, Lisboa, 16 de Abril.

**MENDES**, Luís. (2017) - Gentrificação turística em Lisboa: neoliberalismo, financeirização e urbanismo austeritário em tempos de pós-crise capitalista 2008-2009. Cadernos Metrópole., São Paulo, v.19, n.39, pp.479-512.

**MILANO**, Claudio (2017) - Overtourism and Tourismophobia: Global Trends and local contexts. Barcelona: Ostelea School of Tourism & Hospitality

**MORRIS**, Jan (1960, 1974, 1983, 1993) - Veneza, 2009, Edições Tinta-da-China, Lisboa

**O'REILLY**, Ainsley M. (1986) - Tourism Carrying Capacity: concept and issues. Tourism management 7(4):254-258

**ORBAŞLI**, Aylin (2000) – Tourists in Historic Towns; E & FN Spon; York

**SELLARES**, Maria, **AZPELIQUETA**, Maria del Carmo e **SÁNCHEZ-FERNANDEZ**, Maria Dolores (2015) - TURISMO SOSTENIBLE: LUGAREÑOS FRENTE A TURISTAS. EL CASO DE LA CIUDAD DE BARCELONA. HOLOS, 3, pp.331-3374

**SEQUERA**, Jorge, e **NOFRE**, Jordi (2018) - “Shaken, Not Stirred: New Debates on Touristification and the Limits of Gentrification.” City : n. pag. Web.

**SMITH**, Neil (1979) - Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital not people. Journal of the American Planning Association, 45:4, 538-548.

**VIEIRA**, Dário C. (2013/2014) - Vazios Urbanos e a Metrópole de Lisboa, ISCTE - Instituto Universitário de Lisboa, Lisboa

## Webgrafia

**BARATTO**, Romullo (2016) “Terramotourism”: um documentário sobre o processo de gentrificação do centro de Lisboa. Disponível em: [https://www.archdaily.com.br/br/800929/terramotourism-um-documentario-sobre-o-processo-de-gentrificacao-do-centro-de-lisboa?ad\\_medium=myarchdaily&ad\\_name=bookmark-show](https://www.archdaily.com.br/br/800929/terramotourism-um-documentario-sobre-o-processo-de-gentrificacao-do-centro-de-lisboa?ad_medium=myarchdaily&ad_name=bookmark-show)

**COSTA**, Emannuel (2016) - O que é a gentrificação e porque você deveria se preocupar com isso. Disponível em: [https://www.archdaily.com.br/br/788749/o-que-e-gentrificacao-e-porque-voce-deveria-se-preocupar-com-isso?ad\\_medium=myarchdaily&ad\\_name=bookmark-show](https://www.archdaily.com.br/br/788749/o-que-e-gentrificacao-e-porque-voce-deveria-se-preocupar-com-isso?ad_medium=myarchdaily&ad_name=bookmark-show)

**FERRO**, Carlos (2019) - Alojamento local. “Alfama, Castelo e Mouraria estão em estado pré-comatoso”. Disponível em: <https://www.dn.pt/cidades/alojamento-local-alfama-castelo-e-mouraria-estao-em-estado-pre-comatoso-10774041.html>

**GUEDES**, Nuno (2018) - ‘Casas-banco’: o novo fenómeno que faz disparar (ainda mais) o preço da habitação. Disponível em <https://www.tsf.pt/economia/casas-banco-o-novo-fenomeno-que-faz-disparar-mais-o-preco-da-habitacao-9567152.html>

**HENLEY**, John (2019) - Ten cities to ask EU for help to fight Airbnb. Disponível em: <https://www.theguardian.com/cities/2019/jun/20/ten-cities-ask-eu-for-help-to-fight-airbnb-expansion>

**KENDZIOR**, Sarah (2014) - Gentrificação : os perigos da economia urbana hipster. Disponível em: [https://www.archdaily.com.br/br/758003/gentrificacao-os-perigos-da-economia-urbana-hipster?ad\\_medium=myarchdaily&ad\\_name=bookmark-show](https://www.archdaily.com.br/br/758003/gentrificacao-os-perigos-da-economia-urbana-hipster?ad_medium=myarchdaily&ad_name=bookmark-show)

**LUSA** (2019) - Vistos Gold já renderam 601,5 milhões este ano. Disponível em: <https://eco.sapo.pt/2019/10/09/vistos-gold-ja-renderam-6015-milhoes-este-ano/>

**MURRAY**, Christine (2016) - How Cultural Buildings Can Help Prevent Gentrification, Not Cause It. Disponível em: [https://www.archdaily.com/780104/ar-issues-cultural-vibrancy-comes-from-a-social-mix-not-the-flow-of-tourism/?ad\\_medium=myarchdaily&ad\\_name=bookmark-show](https://www.archdaily.com/780104/ar-issues-cultural-vibrancy-comes-from-a-social-mix-not-the-flow-of-tourism/?ad_medium=myarchdaily&ad_name=bookmark-show)



**NEWITZ**, Annalee (2016) - What gentrification really is and how we can avoid it. Disponível em: [https://www.archdaily.com/540712/what-gentrification-really-is-and-how-we-can-avoid-it/?ad\\_medium=myarchdaily&ad\\_name=bookmark-show](https://www.archdaily.com/540712/what-gentrification-really-is-and-how-we-can-avoid-it/?ad_medium=myarchdaily&ad_name=bookmark-show)

**O'SULLIVAN**, Feargus (2014) - Is tourism ruining Barcelona. Disponível em: <https://www.citylab.com/life/2014/04/tourism-ruining-barcelona/8918/>

**O'SULLIVAN**, Feargus (2015) - Tourist heavy Barcelona is cracking down on Airbnb. Disponível em: <https://www.citylab.com/equity/2015/12/barcelona-airbnb-tourism/421788/>

**O'SULLIVAN**, Feargus (2018) - Barcelona forces banks to turn repossessed homes into affordable housing. Disponível em: <https://www.citylab.com/equity/2018/04/barcelona-is-taking-over-repossessed-homes/558239/>

**O'SULLIVAN**, Feargus (2019) - In need of housing Barcelona fines landlords for long vacant buildings. Disponível em: <https://www.citylab.com/equity/2019/03/barcelona-affordable-housing-spain-apartment-rental-fines/584902/>

**O'SULLIVAN**, Feargus (2019) - As tourism booms, Amsterdam shifts to damage control. Disponível em: <https://www.citylab.com/life/2019/05/amsterdam-tourism-travel-tips-vacation-cruise-hotels-airbnb/590221/>

**SIZA**, Rita (2018) - Vistos Gold: Transparência Internacional denuncia riscos de corrupção e segurança. Disponível em: <https://www.publico.pt/2018/10/10/economia/noticia/vistos-gold-transparencia-internacional-denuncia-riscos-de-corupcao-e-seguranca-1847021>

**STEVENS**, Paul (2019) - Amsterdam to address housing shortage with regulations. Disponível em: <https://shorttermrentalz.com/news/amsterdam-housing-shortage-regulations/>

**TANSCHKEIT**, Paula (2016) - Placemaking vs Gentrificação [https://www.archdaily.com.br/br/791764/placemaking-x-gentrificacao-a-diferenca-entre-revitalizar-e-elitizar-um-espaco-publico?ad\\_medium=myarchdaily&ad\\_name=bookmark-show](https://www.archdaily.com.br/br/791764/placemaking-x-gentrificacao-a-diferenca-entre-revitalizar-e-elitizar-um-espaco-publico?ad_medium=myarchdaily&ad_name=bookmark-show)

**TANSCHKEIT**, Paula (2016) - Gentrification's image problem and how it's been vilified. Disponível em: [https://www.archdaily.com/799648/gentrifications-image-problem-and-how-it-has-been-villified/?ad\\_medium=myarchdaily&ad\\_name=bookmark-show](https://www.archdaily.com/799648/gentrifications-image-problem-and-how-it-has-been-villified/?ad_medium=myarchdaily&ad_name=bookmark-show)

**VALENCIA**, Nicolás (2015) - Paris anuncia medidas radicais para impedir a gentrificação. Disponível em: [https://www.archdaily.com.br/br/759927/paris-anuncia-medidas-radicaais-para-impedir-gentrificacao?ad\\_medium=myarchdaily&ad\\_name=bookmark-show](https://www.archdaily.com.br/br/759927/paris-anuncia-medidas-radicaais-para-impedir-gentrificacao?ad_medium=myarchdaily&ad_name=bookmark-show)

**VIEIRA** et al. (2016) - Quem vai poder morar em Lisboa? Da gentrificação e do turismo à subida no preço da habitação: causas, consequências e propostas. Disponível em: [https://www.archdaily.com.br/br/790883/quem-vai-poder-morar-em-lisboa-da-gentrificacao-e-do-turismo-a-subida-no-preco-da-habitacao-causas-consequencias-e-propostas?ad\\_medium=myarchdaily&ad\\_name=bookmark-show](https://www.archdaily.com.br/br/790883/quem-vai-poder-morar-em-lisboa-da-gentrificacao-e-do-turismo-a-subida-no-preco-da-habitacao-causas-consequencias-e-propostas?ad_medium=myarchdaily&ad_name=bookmark-show)

**VILLALOBOS**, Luís (2019) - “Vistos Gold”: Cultura, ciência e empresas não atraem investidores. Disponível em: <https://www.publico.pt/2019/09/27/economia/noticia/tres-categorias-vistos-gold-qualquer-investimento-1887494/amp>

### **Obtenção de Dados**

Censos - <http://mapas.ine.pt/download/index2011.phtml>

Dados AirBnb – <http://www.Airdna.co>

Dados AirBnb – <http://www.insideairbnb.com>

INE - INSTITUTO NACIONAL DE ESTATISTICA – <http://www.ine.pt>

PorData - Base de Dados Portugal Contemporâneo - [www.pordata.pt](http://www.pordata.pt)

PEUAT - <http://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/es/>

Turismo de Amesterdão - <https://www.ois.amsterdam.nl/toerisme>

Turismo de Portugal - <http://travelbi.turismodeportugal.pt>

World Travel Awards - <https://www.worldtravelawards.com/profile-8079-turismo-de-lisboa>

### **Legislação Consultada**

Lei nº 23/2007

Lei nº 31/2012

Lei nº 65/2015

Lei nº 62/2018

Lei nº 29/2019

NRAU – lei nº 21/2012 (14 agosto).

### **Documentários**

**Bye Bye Barcelona** (2014) - realizado por Eduardo Chibas

**O Que Vai Acontecer Aqui** (2019) - realizado pelo Colectivo Left Hand Rotation

**Terramoutorism** (2016) - realizado pelo Colectivo Left Hand Rotation

**The Venice Syndrome** (2012) - realizado por Andreas Pichler